

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Sindaco

**Massimiliano Pescini**

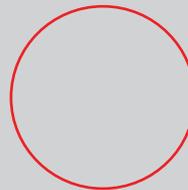
Ass. Governo del Territorio

**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**

# REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE DI SAN CASCIANO in VAL DI PESA

## RELAZIONE

### INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. NATURA E CARATTERISTICHE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	4
2.1. Contenuti ed efficacia del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge della Regione Toscana n. 1/2005 .....	6
2.2. Elaborati e Struttura del Regolamento Urbanistico del.....	8
Comune di San Casciano in Val di Pesa .....	8
3. IL QUADRO CONOSCITIVO .....	20
3.1 La morfologia urbana .....	20
3.2 Territorio Aperto .....	22
4. LE SCELTE PROGETTUALI.....	26
4.1 Tessuti urbani .....	30
4.2 Territorio Aperto .....	35
5. IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO .....	60
6. STANDARD E DOTAZIONI .....	65
7. STRUMENTI INNOVATIVI: LA PEREQUAZIONE E LA COMPENSAZIONE.....	68

## **1. PREMESSA**

Nella presente relazione sono descritti:

- la metodologia di formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa, (RUC), dalla elaborazione del quadro conoscitivo alle scelte progettuali;
- la struttura e i contenuti degli elaborati costitutivi del RUC;
- alcuni aspetti innovativi funzionali all'equità e all'efficacia del RUC.

## 2. NATURA E CARATTERISTICHE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico Comunale è un atto di governo, come tale definito dalla vigente Legge Regionale Toscana 1/2005, pertanto è strumento di gestione urbanistica.

L'innovazione introdotta dalla legislazione regionale toscana per i nuovi strumenti di governo del territorio toscana (compiuta con leggi 5/1995 e 1/2005) partiva da alcuni punti fermi:

- l'imparzialità di trattamento nei confronti di tutti cittadini;
- l'interesse legittimo dello jus edificandi, sul quale la giurisprudenza è consolidata;
- l'impossibilità dell'esproprio a calmierare il mercato delle aree ed a fungere da strumento dirigitico per garantire l'interesse pubblico;
- la perdita autoritativa del piano in una società che vuole partecipare – a buon diritto- al governo del territorio, portandovi un insieme spesso disordinato di pulsioni sempre più individuali
- la crescita esponenziale che ha subito la rendita fondiaria, amplificata dai diritti edificatori sulle aree, comprese quelle soggette ad esproprio, che rendono sempre più stretto il numero di cittadini che possono accedere al mercato della casa;
- l'inefficacia del piano dirigitico e autoritativo nel contrastare la rendita, che limita il ruolo pubblico nelle politiche abitative

A tali questioni il Piano regolatore generale comunale non appariva più rispondente, sì che si è passati alla definizione di un nuovo PRG articolato in una componente strutturale e una operativa (Lr 5/1995), e poi, con la Lr 1/2005, alla netta distinzione fra strumenti di programmazione territoriale – i piani territoriali regionale, provinciali e comunali- e urbanistica operativa, costituita dal RU e dai piani attuativi, dai piani di settore dei tre livelli (regionale, provinciale, comunale), dai piani complessi.

Insieme, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico devono poter garantire il ruolo primario della pubblica amministrazione a governare i processi di pianificazione nel rispetto del pubblico interesse, della imparzialità di trattamento dei cittadini, della trasparenza, della concorrenza e dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Il Piano Strutturale, a durata temporale indeterminata, è lo scenario più stabile, di programmazione sul territorio delle politiche comunali e come strumento di tutela delle risorse territoriali.

Nel corso del maturare e mutare della realtà sociale, economica, e del progressivo definirsi delle politiche di governo comunale, si formano successivi RU o varianti al primo.

E' evidente che il RU non può prescindere dalla partecipazione attiva dei soggetti operanti sul territorio, sia pubblici che privati, e, allo stesso tempo, non può non contenere chiaramente gli indirizzi politici di governo che sostanziano la sua natura di atto pubblico.

Il RU è atto operativo e gestionale, conformativo del diritto d'uso dei suoli; si applica all'intero territorio comunale; contiene la disciplina del patrimonio edilizio e urbanistico; regola l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano Strutturale, sia pubblici che privati, con limitazioni temporali.

Con il primo RU non si esaurisce il Piano Strutturale.

E' evidente che il passaggio dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico non è mero adempimento tecnico-amministrativo né attuazione automatica del primo da parte del secondo.

Si può citare il Regolamento 3R/2207, che all'Art.8 Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico recita come segue: ... la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del piano medesimo.

Nello svolgere i compiti attribuiti al RU, dal mettere in opera il Piano Strutturale all'indagare il patrimonio territoriale esistente e regolamentarne usi e interventi, dal definire le azioni pubbliche e scegliere orizzonti strategici per il quinquennio di validità delle trasformazioni, si genera una risorsa specifica: cartografia aggiornata, conoscenza, modalità e programmi di gestione.

Ciò, vedremo, anche in relazione alle attività di valutazione integrate alla formazione del RU, e ai fini del monitoraggio della sua attuazione.

Soprattutto il primo RU, è, pertanto, un investimento rilevante da parte della pubblica Amministrazione.

La decadenza delle previsioni operative pubbliche e private, la complessità degli interventi nella città consolidata da riqualificare, la pluralità delle dotazioni territoriali da realizzare, la necessità per l'Amministrazione di catturare il plusvalore –finora bloccato nelle rendite intoccabili delle proprietà immobiliari- per costruire la città pubblica, la possibilità di alimentare equamente lo sviluppo economico tramite la perequazione e la compensazione, sono le caratteristiche rilevanti della formazione del RU.

## **2.1. Contenuti ed efficacia del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge della Regione Toscana n. 1/2005**

Il RU si applica all'intero territorio comunale e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alla normativa del Piano Strutturale e in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo.

Per le sue caratteristiche, il RU opera in stretto coordinamento con il Regolamento edilizio comunale.

Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/2005 il RU si compone di due parti:

### **I) la prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:**

- a. il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b. il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- c. la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d. l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti
- e. le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria f.  
la disciplina del territorio rurale,
- g. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h. la valutazione di fattibilità idrogeologica;
- i. le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

### **II) la seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:**

- a. gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati;
- b. gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c. gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi;

- d. le aree destinate alle politiche di settore del Comune;
- e. le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f. gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
- g. la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327;
- h. la disciplina della perequazione.

Mentre la prima parte del RU ha durata a tempo indeterminato, il comma 5 dell'articolo 55 stabilisce la decadenza delle previsioni di cui alla seconda parte del RU, qualora nel quinquennio successivo all'approvazione del RU medesimo non siano stati approvati i progetti delle opere o convenzionati i piani attuativi.

Pertanto il RU deve essere dotato di fattibilità, sia per gli interventi pubblici che per quelli privati, e non può esaurire in una sola volta il Piano Strutturale.

#### **la parte a tempo indeterminato**

Le disposizioni della prima parte riguardano la gestione degli insediamenti esistenti, per questo motivo è richiesta dalla legge una conoscenza dettagliata del patrimonio urbanistico e edilizio esistente (art. 55 comma 2, lettera a).

Le prime attività del RU, pertanto, sono state dedicate all'aggiornamento e all'approfondimento di tale patrimonio conoscitivo.

Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti, il RU:

- disciplina gli interventi sul patrimonio da mantenere, distinguendo a.1) quello da conservare per i suoi valori storici, artistici, testimoniali e paesaggistici (restauro), da a.2) quello recente da consolidare (ristrutturazione senza sostanziali aumenti di carico urbanistico). In questa regolamentazione, oltre alle opere edilizie, sono prescritte anche le destinazioni d'uso ammesse;
- entro il perimetro dei centri abitati, individua e disciplina gli interventi ammissibili di trasformazione, compatibili con le linee evolutive e di consolidamento del sistema insediativo urbano, come definito dal Piano strutturale, in aree di riqualificazione, sostituzione, completamento, che costituiscono unità minime di intervento;
- disciplina il territorio rurale, secondo quanto definito dal Titolo IV, Capo III della Lr 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, e in conformità alle disposizioni

del Piano Strutturale.

La fattibilità idrogeologica degli interventi (art. 55, comma 2, lettera h), comprensiva delle regole generali a tempo indeterminato di uso delle risorse, a difesa dell'integrità del territorio, appartiene a questa prima parte.

Nella formazione del RU, si è verificata l'opportunità di indicare previsioni di opere e infrastrutture che comportano trasformazione, e pertanto non sono inseribili propriamente nella prima parte, dedicata alla gestione, e tuttavia neanche nella seconda parte, di progetto e a tempo determinato.

### **la parte a tempo determinato**

La seconda parte del RU è molto più limitata, perché riguarda le trasformazioni insediative, infrastrutturali e edilizie nei centri abitati, cioè le addizioni insediative (art. 55, comma 4, lettera a) e infrastrutturali esterne ai centri abitati (art. 55, comma 4, lettera e), ossia gli interventi urbanistici di nuovo impianto di iniziativa pubblica e privata, e le aree destinate alle politiche di settore.

Dato che decadono tutti gli interventi soggetti a piano attuativo, se privati, e i progetti pubblici, sono comprese in questa parte anche le trasformazioni interne ai centri abitati finalizzate alla riorganizzazione del tessuto urbanistico (art. 55, comma 4, lettera b), nonché le opere di progettazione pubblica o di interesse collettivo, concorrenti alla medesima finalità di riqualificazione urbana, conseguenti alle attività di verifica di adeguatezza delle urbanizzazioni primarie, delle attrezzature, dei servizi (compresi il traffico urbano e i parcheggi) e dell'accessibilità (barriere architettoniche).

## **2.2. Elaborati e Struttura del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa**

### **Gli elaborati**

La complessità del RU, che deve contenere compiutamente entrambe le sue componenti costitutive, e la produzione di conoscenza e di progetto ad esse rivolta, sono ben rintracciabili nella ricchezza dei suoi elaborati, che sono:

#### Relazione Generale

#### Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1 – Schede normative e progettuali degli Ambiti di Trasformazione

Allegato 2 – Schede normative dei Nuclei Rurali

Allegato 3 – Tabella Categoria di Intervento e Prescrizioni per gli edifici sparsi in

Territorio Aperto

Allegato 4 – Disposizioni Normative per gli Aggregati Rurali

Allegato 5 – Schede normative dei Complessi Edilizi in Territorio Aperto

Allegato 6 – Edifici schedati dei centri urbani

#### Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica

- Relazione di Sintesi e Sintesi non tecnica
- Relazione sulle attività di valutazione Integrata
- Rapporto Ambientale

#### Indagini geologiche

Relazione comprensiva di schede di fattibilità

##### *Cerbaia*

Tav. 1a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 1a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 1b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 1c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 1d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 1e – carta della pericolosità sismica

Tav. 1f – carta della fattibilità

##### *Chiesanuova*

Tav. 2a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 2a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 2b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 2c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 2d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 2e – carta della pericolosità sismica

Tav. 2f – carta della fattibilità

##### *La Romola*

Tav. 3a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 3a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 3b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 3c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 3d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 3e – carta della pericolosità sismica

Tav. 3f – carta della fattibilità

#### *Mercatale*

Tav. 4a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 4a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 4b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 4c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 4d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 4e – carta della pericolosità sismica

Tav. 4f – carta della fattibilità

#### *Montefiridolfi*

Tav. 5a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 5a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 5b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 5c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 5d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 5e – carta della pericolosità sismica

Tav. 5f – carta della fattibilità

#### *San Casciano*

Tav. 6a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 6a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 6b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 6c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 6d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 6e – carta della pericolosità sismica

Tav. 6f – carta della fattibilità

*Spedaletto*

Tav. 7a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 7a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 7b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 7c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 7d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 7e – carta della pericolosità sismica

Tav. 7f – carta della fattibilità

*San Pancrazio*

Tav. 8a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 8a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 8b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 8c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 8d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 8e – carta della pericolosità sismica

Tav. 8f – carta della fattibilità

*Ponterotto*

Tav. 9a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 9a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 9b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 9c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 9d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 9e – carta della pericolosità sismica

Tav. 9f – carta della fattibilità

*Calzaiolo*

Tav. 10a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 10a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 10b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 10c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 10d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 10e – carta della pericolosità sismica

Tav. 10f – carta della fattibilità

#### *Bargino*

Tav. 11a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 11a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 11b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 11c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 11d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 11e – carta della pericolosità sismica

Tav. 11f – carta della fattibilità

#### *Ponte di Gabbiano*

Tav. 12a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 12a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 12b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 12c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 12d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 12e – carta della pericolosità sismica

Tav. 12f – carta della fattibilità

#### *Le Sibille*

Tav. 13a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 13a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 13b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 13c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 13d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 13e – carta della pericolosità sismica

Tav. 13f – carta della fattibilità

#### *Testi*

Tav. 14a – carta aree problematiche idrogeologiche – vulnerabilità degli acquiferi

Tav. 14a bis - carta aree problematiche idrogeologiche – permeabilità e pozzi

Tav. 14b – carta della pericolosità geomorfologia

Tav. 14c – carta della pericolosità idraulica

Tav. 14d – carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

Tav. 14e – carta della pericolosità sismica

Tav. 14f – carta della fattibilità

#### Indagini idrauliche

- Relazione tecnica
- Allegato 1 – modellistica idrologica-idraulica
- Allegato 2 – risultati della modellistica idrologica-idraulica
- Tavola 1 – corografia
- Tavola 2 – corso d’acqua: fiume Greve loc. Castelli Grevepesa – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 3 – corso d’acqua: fiume Greve loc. Castelli Grevepesa – libretto sezioni fluviali
- Tavola 4 – corso d’acqua: borro S.Angelo – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 5 – corso d’acqua: borro S.Angelo – libretto sezioni fluviali
- Tavola 6 – corso d’acqua: torrente Sugana – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 7 – corso d’acqua: torrente Sugana – libretto sezioni fluviali
- Tavola 8 – corso d’acqua: torrente Pesa loc. Cerbaia – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 9 – corso d’acqua: torrente Pesa loc. Cerbaia – libretto sezioni fluviali
- Tavola 10 – corso d’acqua: fiume Greve loc. Molinaccio – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 11 – corso d’acqua: fiume Greve loc. Molinaccio – libretto sezioni fluviali
- Tavola 12 – corso d’acqua: fosso di Battaglio – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 13 – corso d’acqua: fosso di Battaglio – libretto sezioni fluviali
- Tavola 14 – corso d’acqua: torrente Pesa loc. Olmo – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 15 – corso d’acqua: torrente Pesa loc. Olmo – libretto sezioni fluviali
- Tavola 16 – corso d’acqua: borro di Argiano – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 17 – corso d’acqua: borro di Argiano – libretto sezioni fluviali
- Tavola 18 – corso d’acqua: borro di Canciulle – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 19 – corso d’acqua: borro di Canciulle – libretto sezioni fluviali
- Tavola 20 – corso d’acqua: torrente Terzona – planimetria di rilievo e modello idraulico
- Tavola 21 – corso d’acqua: torrente Terzona – libretto sezioni fluviali
- Tavola 22 – corso d’acqua: Greve-borro S.Angelo – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 23 – corso d’acqua: Pesa-Sugana – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 24 – corso d’acqua: Greve-fosso di Battaglio – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 25 – corso d’acqua: Pesa-borro di Argiano – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 26 – corso d’acqua: Pesa-borro di Canciulle – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità

- Tavola 27 – corso d’acqua: Pesa-Terzona – pericolosità idraulica e inviluppo delle pericolosità
- Tavola 28 – corso d’acqua: Pesa – pericolosità idraulica in loc. Bargino

### **Elaborati di Quadro Conoscitivo**

Tavole QC1 “Analisi dei tessuti dei Centri Abitati”,

QC1 – Bargino

QC1 – Cerbaia

QC1 –Chiesanuova QC1 – Mercatale

QC1 – Montefiridolfi

QC1 – La Romola

QC1 – San Casciano

QC1 – San Pancrazio

QC1– Sant’ Andrea in Percussina

QC1– Spedaletto

Elaborati QC2 “Monografie di analisi dei Centri Urbani oggetto di maggiore pressione insediativa”,

QC2.1 - Cerbaia

QC2.2 - Chiesanuova

QC2.3 - La Romola

QC2.4 - San Casciano

Tavola QC3 “Territorio Aperto”

Tavola QC3.1 - Analisi storica, tipologica e ambientale dei complessi rurali nel territorio aperto

Tavola QC3.2 – Paesaggio: panoramicità e visibilità

### **Elaborati di Progetto**

Tavola “PR1 Territorio aperto / Zone E”

Quadrante Nord

Quadrante Sud

Tavola “PR2 Elementi del Paesaggio”

Quadrante Nord

Quadrante Sud

Tavole “PR3 Disciplina degli Insediamenti Esistenti e delle Trasformazioni”

Tavola PR3.1 San Casciano Nord

Tavola PR3.2 San Casciano Sud

Tavola PR3.3 Ponterotto e Calzaiolo

Tavola PR3.4 San Andrea in Percussina, Spedaletto, Montecapri

Tavola PR3.5 Romola, Montefiridolfi, Calcinaia, Talente, Croce di Via

Tavola PR3.6 Cerbaia e Chiesanuova

Tavola PR3.7 Mercatale

Tavola PR3.8 Bargino e San Pancrazio

Tavole “PR4 Disciplina dei Centri Storici”

Tavola PR4.1 San Casciano, Mercatale, Cerbaia e Calcinaia

Tavola PR4.2 Romola, San Pancrazio, Talente, Croce di Via, S. Andrea in  
Percussina, Bargino e Montefiridolfi

Tavola “PR5 Destinazioni e Previsioni non agricole nel Territorio Aperto”

## **La struttura delle Norme Tecniche di Attuazione**

### PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I PRINCIPI

##### CAPO I EFFICACIA, AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Art. 1. Il Regolamento urbanistico comunale
- Art. 2. Ambito di applicazione, contenuti del Regolamento urbanistico
- Art. 3. Efficacia e validità del Regolamento urbanistico
- Art. 4. Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico
- Art. 5. Attuazione del Regolamento urbanistico
- Art. 6. Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico
- Art. 7. Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968

##### CAPO II FINALITA', RILEVANZA PUBBLICA, PEREQUAZIONE

- Art. 8. Invarianti strutturali
- Art. 9. Spazi e attrezzature pubbliche-standard, oneri
- Art. 10. Perequazione e compensazione
- Art. 11. Edilizia residenziale sociale

##### CAPO III VALUTAZIONE E MONITORAGGIO

- Art. 12. Attività di valutazione
- Art. 13. Monitoraggio e aggiornamento

##### CAPO IV PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

- Art. 14. Disciplina delle funzioni
- Art. 15. Piani e programmi comunali di settore
- Art. 16. Regole urbanistico commerciali
- Art. 17. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

#### TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE

##### CAPO I DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI DI INTERVENTO

- Art. 18. Definizioni
- Art. 19. Categorie degli interventi

##### CAPO II REGOLE SPECIFICHE

- Art. 20. Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne
- Art. 21. Aree e corti private e condominiali

### PARTE II TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### TITOLO I DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' D'USO DELLE RISORSE

##### CAPO I REGOLE PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

- Art. 22. Ambito di applicazione e contenuti normativi
- Art. 23. Aree vincolate degradate

##### CAPO II REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

- Art. 24. Regole per la tutela dell'aria
- Art. 25. Regole per la tutela dell'acqua
- Art. 26. Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo
- Art. 27. Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Art. 28. Regole per la gestione dei rifiuti
- Art. 29. Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso
- Art. 30. Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili

##### CAPO III REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

- Art. 31. Prescrizioni generali
- Art. 32. Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica
- Art. 33. Classi di Pericolosità e di Fattibilità geomorfologica e sismica
- Art. 34. Classi di Pericolosità e di Fattibilità idraulica

### PARTE III GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

## TITOLO I ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI

### CAPO I TESSUTI URBANI

- Art. 35. Definizioni, individuazione, finalità degli interventi
- Art. 36. Ambiti di centro storico CS (tessuti antichi)
- Art. 37. Tessuti insediativi storici (fino al 1954)
- Art. 38. Tessuti insediativi ad assetto recente (dopo il 1954)
- Art. 39. Interventi puntuali

### CAPO II TESSUTI SPECIALISTICI

- Art. 40. Ambiti produttivi
- Art. 41. Aree industriali e artigianali – Disposizioni generali
- Art. 42. Aree produttive prevalentemente industriali e artigianali – Sottozone da D0 a D3
- Art. 43. Ambito di Trasformazione Produttiva ATP e completamento ambiti produttivi esistenti
- Art. 44. Aree della media distribuzione commerciale esistenti - Sottozone D4
- Art. 45. Immobili a destinazione turistico-ricettiva

### CAPO II DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE

- Art. 46. Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro
- Art. 47. Impianti per la distribuzione dei carburanti
- Art. 48. Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati
- Art. 49. Infrastrutture per la sosta di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale
- Art. 50. Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)
- Art. 51. Percorsi ciclabili e pedonali
- Art. 52. Piazze e spazi pubblici
- Art. 53. Aree libere e aree verdi pubbliche e private nei centri abitati
- Art. 54. V1=Verde pubblico attrezzato (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. c) V2=Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)
- Art. 55. V3=Verde di connettività urbana (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. c)
- Art. 56. V4=Verde urbano pubblico e privato
- Art. 57. V5 – Verde privato Centri Storici
- Art. 58. Dotazioni urbane di interesse locale - D.I. n. 1444/68 art. 3, lettere a) e b)
- Art. 59. Attrezzature e impianti di interesse generale territoriale (Fn)

## PARTE IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

### TITOLO I REGOLE GENERALI

#### CAPO I DEFINIZIONI, ATTIVITA', ZONE

- Art. 60. Definizioni
- Art. 61. Attività agricole, connesse all'agricoltura ed attività ammissibili in territorio aperto
- Art. 62. Prevalenza della funzione agricola – Zone e sottozone "E"
- Art. 63. Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali
- Art. 64. Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico
- Art. 65. Zone E3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico - percettiva

#### CAPO II - TUTELA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO APERTO

- Art. 66. Disciplina per le invarianti strutturali del territorio aperto

### TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### CAPO I – INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA ED ALLA DERURALIZZAZIONE

- Art. 67. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.
- Art. 68. Interventi per i quali non è necessario il P.A.P.M.A.A
- Art. 69. Interventi di sistemazione ambientale
- Art. 70. Interventi di sistemazione ambientale previsti da PAPMAA
- Art. 71. Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione
- Art. 72. Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.
- Art. 73. Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2)
- Art. 74. Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza

- inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)
- Art. 75. Modifica degli assetti proprietari e definizione delle aree pertinenziali
- Art. 76. Aziende agricole speciali
- Art. 77. Produzione di energia da fonti rinnovabili
- Art. 78. Attività ammesse nel Territorio Aperto – condizioni per l'esercizio
- Art. 79. Condizioni per l'esercizio dell'attività agrituristica e degli agriturismo

#### CAPO II – CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI E MANUFATTI

- Art. 80. Nuove costruzioni in zona agricola
- Art. 81. Nuove unità abitative rurali
- Art. 82. Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende
- Art. 83. Manufatti agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005
- Art. 84. Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005
- Art. 85. Manufatti agricoli precari stagionali
- Art. 86. Manufatti agricoli precari in forma di piccoli annessi per pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR1/2005
- Art. 87. Manufatti per il ricovero degli animali da cortile o domestici
- Art. 88. Manufatti funzionali all'escursionismo
- Art. 89. Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio Aperto

#### CAPO III – CONDIZIONI PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- Art. 90. Interventi sugli edifici classificati
- Art. 91. Interventi ammessi su edifici sparsi in Territorio Aperto
- Art. 92. Edifici di recente realizzazione ed edifici non schedati
- Art. 93. Interventi ammessi su edifici ricadenti all'interno dei complessi edilizi e dei nuclei rurali
- Art. 94. Interventi sugli edifici esistenti a destinazione agricola (specifiche diverse dalla tutela storico-architettonica)
- Art. 95. Interventi di mutamento di destinazione delle residenze agricole
- Art. 96. Interventi sugli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola (specifiche diverse da tutela storico-architettonica)
- Art. 97. Interventi su edifici ove si trasformano prodotti agricoli
- Art. 98. Interventi in area di pertinenza di un edificio o complesso di edifici
- Art. 99. Interventi per manufatti secondari esistenti
- Art. 100. Tutela delle aree di pertinenza
- Art. 101. Realizzazione di piscine o altre opere pertinenziali a carattere sportivo
- Art. 102. Realizzazione di rimesse veicoli pertinenziali
- Art. 103. Realizzazione di volumi interrati pertinenziali
- Art. 104. Tutela del paesaggio tradizionale ed interventi edilizi (architettura contemporanea, materiali, divieto di componenti urbane)
- Art. 105. Materiali e stile edilizio-architettonico

#### CAPO IV – ALTRI INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA E PAESAGGISTICA

- Art. 106. Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale
- Art. 107. Energie rinnovabili e tutela del paesaggio
- Art. 108. Viabilità (fascia di rispetto e aree pertinenziali, modifiche viabilità esistente comunale, vicinale ad uso pubblico, privata)
- Art. 109. Infrastrutture tecnologiche e reti

### PARTE V TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

#### TITOLO I INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

##### CAPO I RIQUALIFICAZIONE URBANA

- Art. 110. Ambiti di trasformazione At

##### CAPO II RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- Art. 111. Ambito fluviale del Fiume Pesa

##### CAPO III INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A BANDO PUBBLICO

- Art. 112. Campeggio
- Art. 113. Polo espositivo

### PARTE VI NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I NORME TRANSITORIE

Art. 114. Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso

TITOLO II SALVAGUARDIE

Art. 115. Salvaguardie

Art. 116. Aree non pianificate

TITOLO III POTERI DI DEROGA

Art. 117. Poteri di deroga

### 3. IL QUADRO CONOSCITIVO

#### 3.1 La morfologia urbana

Lo studio della morfologia urbana e il riconoscimento dei tessuti che la compongono, base delle successive attribuzioni di destinazioni d'uso e categorie di intervento, sono state condotte sulle seguenti attività ed elaborazioni analitiche:

- 1) analisi della cartografia riferita alla periodizzazione del patrimonio attraverso la lettura delle soglie storiche delle carte catasti, della cartografia IGM e delle aerofotogrammetrie,
- 2) analisi del PRG vigente comprensivo dei Piani per i Centri Storici;
- 3) conoscenza diretta attraverso opportuni sopralluoghi eseguiti per ogni Centro Abitato del Comune di San Casciano in Val di Pesa. Questo aspetto dell'analisi è risultato fondamentale per la corretta definizione dei tessuti edilizi e per la strutturazione degli elaborati cartografici. I sopralluoghi hanno permesso altresì:
  - a. di stabilire quali fossero le esigenze specifiche dei diversi centri abitati e le eventuali problematiche presenti;
  - b. di eseguire le riprese fotografiche al fine di "conoscere e riportare" le differenti tipologie di tessuti esistenti e le eventuali funzioni specifiche o le presenze particolari degne di nota al fine della progettualità che il RUC dovrà mettere in atto. Questa operazione racchiude contenuti conoscitivo - analitici che hanno permesso al progettista di iniziare il proprio percorso progettuale già in fase di sopralluogo: l'individuazione dei vari tessuti – differenti per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi e per funzioni prevalenti - è pertanto cominciata con il così detto "rilievo a vista".

L'incrocio e il consolidarsi delle conoscenze hanno permesso di individuare le componenti urbane:

Ambiti residenziali

#### **Tessuto Insediativo storico (fino 1954)**

S1 Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico

S2 Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri tipologici tipici del tessuto storico di particolare interesse documentale

S3 Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili a cavallo tra la fine dell'800 e inizi del '900 con destinazione residenziale o mista ed edificazione continua a filo strada

S4 Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili a cavallo tra la fine dell'800 e inizi del '900 con destinazione residenziale o

mista

S5 Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili entro la metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati o meno dal filo strada e/o isolati nel lotto

S6 Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o contingenti ai tessuti storici consolidati

S7 Complesso di edifici o edificio non compatibili col tessuto storico

S8 Corti pertinenziali

S9 Testimonianze di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore

A isolato aperto

#### **Tessuto insediativo di assetto recente(dopo il 1954)**

T1 Con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano e/o a villino arretrati dal filo strada o isolati nel lotto a prevalente destinazione residenziale

T2 Con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T3 Con dominanza di tipologia a schiera arretrato dal filo strada T4 Formato da tipologie edilizie differenziate

#### **A progettazione urbanistica unitaria**

T5 Realizzato posteriormente al 1940 e formato da tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale

T6 Derivate dalle previsioni dell'ultimo PRG e delle sue varianti a prevalente destinazione residenziale

#### **Tessuti produttivi**

D1 A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica in attività o dismessa D1u A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica generati da progettazione urbanistica unitaria

D2 A esclusivo carattere commerciale

#### **Dotazioni territoriali**

DT1a Attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacolo DT1b Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovra comunale DT1c Infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale

DT1d Aree e attrezzature cimiteriali DT1e Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero di interesse comunale

### **Dotazioni urbane**

DU1 Attività ricreative e culturali locali DU2 Attrezzature e spazi per i culti religiosi

DU3 Banche DU4 Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale DU5 Attrezzature scolastiche

DU6 Verde pubblico allo stato naturale DU7 Verde pubblico attrezzato

### **Sistema della mobilità e della sosta**

MS1a Parcheggi a servizio delle funzioni ad esso prossime MS1b Parcheggi a servizio dell'intero centro abitato MS2 Nodo di scambio e parcheggi di interesse comunale e/o sovra comunale

### **S**

Identificazione di valenza storica Pertinenza residenziale Di particolare caratterizzazione architettonica

## **3.2 Territorio Aperto**

Il **territorio aperto** comprende tutte le aree esterne ai centri abitati, come individuate dalla cartografia del RUC. La connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica del territorio aperto è legata storicamente alle attività di coltivazione dei suoli. Del territorio aperto fanno parte:

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

Oltre a quanto elaborato in sede di PS per il Territorio aperto, che è base conoscitiva del RU, si sono resi necessari i seguenti approfondimenti conoscitivi:

- Tavola QC3.1 - Analisi storica, tipologica e ambientale dei complessi rurali nel territorio aperto
- Tavola QC3.2 – Paesaggio: panoramicità e visibilità;
- Analisi/schedatura dei Complessi del Territorio aperto riportata all'interno delle *Schede normative dei Complessi Edilizi in Territorio Aperto* (Allegato n. 5 delle

Norme Tecniche di Attuazione).<sup>1</sup>

### **La Tavola QC3.2 – Paesaggio: panoramicità e visualità**

La tutela delle visuali, componente essenziale della tutela dell'integrità del paesaggio collinare del Chianti, è uno degli obiettivi principali del Piano Paesaggistico Regionale della Toscana. La rilevanza data, nelle strategie di conservazione, salvaguardia e valorizzazione, a quanto viene percepito si trova nella maggior parte degli obiettivi di qualità della Sezione 3 della Scheda di Ambito 32 – Chianti di detto Piano.

Gli obiettivi di tutela della panoramicità sono stati declinati dal RU, durante la cui formazione si è reso necessario approfondire l'analisi delle visuali svolta in sede di elaborazione del PS.

La Tavola della panoramicità e della visualità è la sintesi di informazioni desunte da sopralluoghi, letture delle fasce altimetriche e delle carte tematiche del quadro conoscitivo del PS e del costruendo RU; di fondamentale importanza è stato il materiale raccolto durante i sopralluoghi effettuati lungo la viabilità principale che, attraversando il territorio del Comune di San Casciano, conduce dal fondovalle ai crinali e si dirama poi lungo le direttrici minori, aprendosi sulle Colline del Chianti.

Utilizzando la ripresa con telecamera delle visuali, effettuata lungo il tracciato della viabilità sopra descritta, è stato possibile rilevare e ricostruire dettagliatamente la percezione che si ha del paesaggio e del territorio del Comune di San Casciano. Nel rilevare le visualità e la panoramicità rispetto all'individuazione e alla percezione delle emergenze, della qualità e della bellezza del paesaggio, un ruolo fondamentale è rivestito dall'occhio di chi osserva; per quanto invece riguarda l'analisi di "quanto" si vede, dell'ampiezza delle visuali ed il censimento dei punti panoramici, l'utilizzo della ripresa video –o meglio della possibilità di ri-vedere quanto ripreso- ha permesso di raccogliere informazioni e individuare aspetti in maniera oggettiva e priva di quei condizionamenti che si hanno con una lettura "a presa diretta".

I dati conoscitivi che si è ritenuto importante riportare nella Tavola sono:

- altimetria
- visualità articolata in tre gradi: massima, media, limitata.

Il tema della visualità è stato graficizzato mediante frecce che simboleggiano, a

---

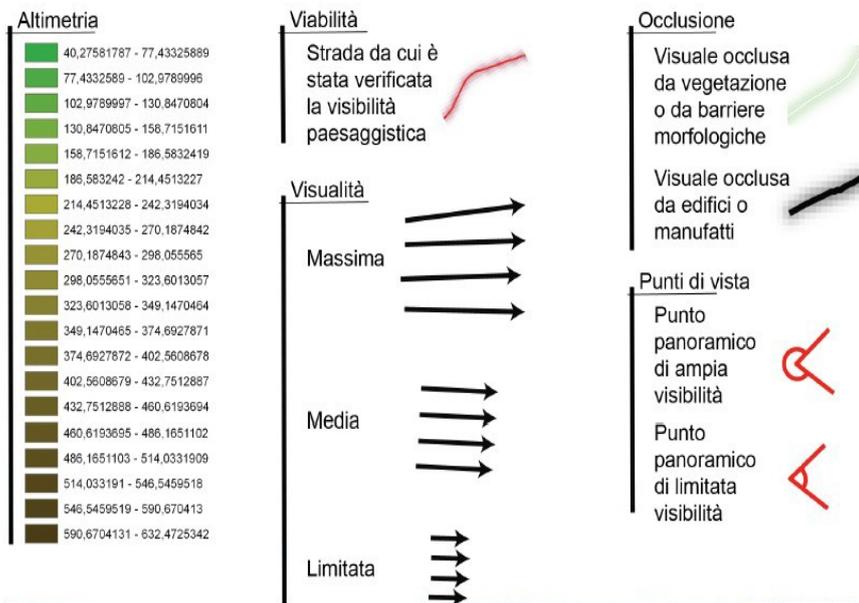
<sup>1</sup> Le Schede normative dei Complessi Edilizi nel Territorio Aperto sono illustrate in maniera dettagliata al paragrafo 4.2 Territorio Aperto

seconda della loro estensione, la minore o maggiore profondità di visuale; alle frecce di primo ordine “lunghe” è attribuita la definizione di visualità massima, a quelle di secondo ordine, “medie”, la definizione attribuita è quella di visualità media e per quelle di terzo ordine “corte” la definizione di visualità limitata. La maggiore o minore profondità di ciò che si riesce a percepire è in funzione degli ostacoli presenti lungo il percorso; ostacoli che possono essere sia di tipo morfologico del territorio, che generati dalla presenza di manufatti realizzati dall’uomo o di vegetazione spontanea;

- occlusioni della visuale con indicato l’elemento che causa l’assenza di visuale: vegetazione o barriere morfologiche e presenza di edifici o manufatti.
- punti di vista panoramici articolati in di ampia visibilità e di limitata visibilità.

Il punto panoramico di ampia visibilità permette una vista estesa, sia in profondità che come raggio, sulle valli in virtù della sua favorevole posizione geografica ed orografica, mentre il punto di vista panoramico di limitata visibilità, si distingue per la presenza di vegetazione o elementi morfologici del territorio che ostruiscono il campo visivo.

## LEGENDA



Dalla lettura della Tavola emergono due importanti considerazioni:

- o dalla viabilità da cui si è rilevata la visualità e la panoramicità, si ha generalmente un elevato grado di visualità; questo permette di asserire che il territorio del Comune di San Casciano è, per estese parti, perfettamente visibile;

- Sono presenti numerosi punti panoramici da cui si gode una visuale molto estesa – in alcuni casi solo la presenza dei crinali limita e costituisce una barriera allo sguardo.

La tavola delle visualità e panoramicità conferma l'estrema sensibilità e l'elevato valore paesaggistico del territorio comunale; di tali aspetti si è tenuto conto in maniera determinante nella definizione ed elaborazione delle regole di governo di questo territorio.

#### **4. LE SCELTE PROGETTUALI**

Gli obiettivi del RU esplicitati nel “Documento programmatico per la formazione del primo Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa ” e poi specificati ed arricchiti da Pianificatore in fase di elaborazione del RU sono:

##### **OBIETTIVI**

**O.1-** Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;

**O.2-** Valorizzazione dell’offerta di servizi locali;

**O.3-** Incentivazione della produzione agricola di qualità;

**O.4-** Valorizzazione della dimensione turistica e culturale;

**O.5-** Promozione di attività produttive e imprenditoriali;

**O.6-** Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo “sostenibile” del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;

**O.7-** Riconoscibilità e accessibilità del territorio ai diversi fruitori;

**O.8-** Promuovere, in tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, il criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell’efficacia ed efficienza;

**O.9-** Limitare e circoscrivere le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo e, in rapporto alla loro consistenza, correlarle a specifiche finalità di carattere generale (limitare al massimo l’espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione con particolare attenzione alle fasce più deboli);

**O.10-** Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili:

- un corretto inserimento degli interventi nel tessuto insediativo al fine di tutelare e salvaguardare i contesti - paesaggistici e territoriali – interessati;
- l’adozione di tecnologie costruttive sostenibili;
- la previsione di housing sociale;
- mitigazioni e compensazioni anche non limitate al ristretto ambito territoriale oggetto di intervento;

- O.11-** Mantenimento e valorizzazione delle tipologie architettoniche tipiche in maniera da assicurare il soddisfacimento delle esigenze legate alla produzione agricola e dei residenti che non svolgono attività legate all'agricoltura;
- O.12-** Incentivare gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente;
- O.13-** Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni;
- O.14-** Assicurare lo sviluppo e la riqualificazione delle aree produttive esistenti incrementando la qualità insediativa, l'efficienza ambientale e la funzionalità;
- O.15-** Limitare le espansione delle zone produttive e consentirle solo se sono assicurati:
- l'effettivo utilizzo;
  - l'alta qualità energetica ed estetica degli edifici;
  - l'elevato grado di innovazione dei soggetti utilizzatori;
  - non comportino interventi sulle infrastrutture diversi dall'adeguamento;
- O.16-** Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta;
- O.17-** Incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili, attuando gli indirizzi e secondo le previsioni del Piano Energetico Regionale;
- O.18-** Promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni di edifici pubblici e privati;
- O.19-** Indirizzare tutti interventi edilizi verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed il loro corretto conferimento;
- O.20-** Promuovere interventi pubblici e privati finalizzati sia all'uso razionale della risorsa idrica che a far fronte alle carenze della risorsa nei periodi maggior domanda;
- O.21-** Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche;
- O.22-** Puntare alla realizzazione di strutture ricettive capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato;
- O.23-** Assicurare la permeabilità del territorio attraverso la percorrenza pedonale, il trekking ed il cicloturismo;

- O.24-** Garantire, prima e durante la redazione del RU e al momento della definitiva adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini;
- O.25-** Dare adeguata risposta alla domanda di housing sociale;
- O.26-** Rimuovere i degradi in territorio aperto costituiti da edifici incongrui e ridurre i rischi di loro aggravamento tramite recupero in loco a diversa destinazione;
- O.27-** Recuperare aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
- O.28-** Contenere il consumo di suolo e la crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
- O.29-** Incrementare i servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici qualitativamente connotati per l'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione;
- O.30-** Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti;
- O.31-** Preservare, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6) il patrimonio edilizio e urbanistico inteso come complesso delle qualità storico – testimoniali degli edifici e degli spazi pubblici e delle relazioni fra di essi;
- O.32-** Mantenere, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6), la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati;

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto indispensabile sviluppare e perseguire politiche in grado di dare adeguate risposte alla domanda di housing sociale attraverso l'aumento della quantità e della qualità della residenza sociale ed anche dei servizi alla cittadinanza.

Tra le priorità dell'Amministrazione Pubblica vi è inoltre la tutela e la valorizzazione del territorio, attraverso il recupero delle situazioni di degrado ambientale, la difesa e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio edilizio esistente.

Questo tema, già evidenziato dal Piano Strutturale, si è concretizzato nel Regolamento Urbanistico, prima con l'approfondimento del Quadro Conoscitivo, poi nell'individuazione e quindi l'elaborazione di specifici strumenti di governo e gestione delle diverse parti del territorio comunale.

Quando si parla di strumenti specifici di governo e di gestione del territorio si intendono i contenuti dei seguenti allegati alle Norme Tecniche di Attuazione:

- le Schede normative e progettuali degli ambiti di trasformazione (A.T., A.T.R.U,

A.T.P., A.T.R.P.);

- le Schede normative dei Nuclei rurali;
- le Tabella categoria di intervento e prescrizioni per gli edifici sparsi in territorio aperto (Case/Coloniche e Annessi agricoli);
- le Disposizioni normative per gli aggregati rurali;
- le Schede normative dei Complessi edilizi in territorio aperto.

La ricchezza del territorio del Comune di San Casciano, da leggere come qualità paesaggistica ed architettonica, come quantità di emergenze di valore disseminate nel Territorio aperto, come insieme di centri minori e frazioni a cui dare risposte in termini di tutela, valorizzazione, sviluppo e miglioramento della qualità della vita, ha portato alla necessità di costruire, per ogni elemento costituente l'insieme di tale territorio, uno strumento che, partendo dall'analisi delle criticità, fosse in grado di perseguire, attraverso azioni specifiche, gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal Regolamento Urbanistico in attuazione del Piano strutturale e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le corrispondenze di seguito descritte.

In ordine alle priorità del RUC, di conservazione del paesaggio agrario consolidato del territorio aperto, di contenimento d'uso del suolo, di rimozione delle componenti di degrado in territorio aperto e di contrasto all'introduzione in esso di componenti urbane, le azioni riferite a tali obiettivi e le conseguenti perimetrazioni e definizioni del presente RUC sono assimilate a interventi e zone di recupero della L. 457/1978, come da corrispondenza descritta nel presente articolo.

<b>RUC</b>	<b>DM 1444/1968</b>
Centro storico CS, Tessuto insediativo storico da S1 a S6	Zona omogenea A
Tessuto insediativo di assetto recente da T1 a T6; Edifici plurifamiliari residenziali di formazione recente in territorio aperto	Zona omogenea B
Ambito di trasformazione At	Zona omogenea C
Tessuti specialistici a destinazione produttiva, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, turistica	Zona omogenea D
Territorio aperto	Zona omogenea E
Aree ed attrezzature di interesse generale-territoriale	Zona omogenea F
Infrastrutture per la sosta - parcheggi pubblici	Standard art. 3, lett. d)
V1 Verde pubblico attrezzato	Standard art.3 - lett. c)
V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere	Standard art.3 - lett. c)
V3 Verde di connettività urbana	Standard art.3 - lett. c)
V4 Verde urbano privato- Aree libere nei centri abitati	Zona omogenea A – Zona omogenea E
G1 attività ricreative e culturali locali	Standard art. 3, lett. b)
G2 attrezzature e spazi per i culti religiosi	Standard art. 3, lett. b)
G3 attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale	Standard art. 3, lett. b)
G4 servizi sanitari e assistenziali di interesse locale	Standard art. 3, lett. b)
G5 attrezzature scolastiche dell'obbligo	Standard art. 3, lett. a)
<b>RUC</b>	<b>L. 457/1978</b>
Edifici in territorio aperto privi di valore per i quali la ristrutturazione urbanistica è ammessa solo con delocalizzazione Comparti perequati in ambito urbano con delocalizzazione di superficie in eccesso	Zone di recupero

In via sintetica, si riporta nella presente relazione tecnico-illustrativa l'elenco dei tessuti edilizi urbani di progetto, con relativa descrizione e finalità, e quella relativa al Territorio Aperto (zone E) e alla gestione del patrimonio edilizio in esso ubicato.

#### 4.1 Tessuti urbani

Sulla base dello studio dei tessuti urbani, il Ru ha operato le scelte per la loro gestione e

trasformazione interpretando il Quadro Conoscitivo: i tessuti progettuali individuati sono il frutto delle elaborazioni tecniche e culturali che il pianificatore ha operato al fine garantire e perseguire un elevato standard qualitativo e prestazionale dei centri abitati. La lettura interpretativa e la conseguente scelta progettuale sono quindi la base su cui il Comune di San Casciano in Val di Pesa fonda il proprio obiettivo di assicurare ai propri abitanti diritti alla vita urbana accessibili e garantiti: attraverso i tessuti urbani, quindi, il RU persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito imprescindibile.

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

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

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

Ne conseguono:

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici. Nel caso di incongruità tipologica e di scarso valore degli edifici, essi possono essere sostituiti;
- il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
- il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.

Sono riconosciuti dal Regolamento urbanistico i Centri Storici quali ambiti omogenei per caratteristiche insediative consolidate e presenza di valori identitari, per la prevalenza di complessi, edifici e spazi di valore storico e per caratterizzazione degli spazi pubblici, per le

relazioni fra spazi edificati e spazi liberi, che si sono mantenuti nel tempo con livelli elevati di qualità d'uso e di percezione. Gli edifici ricadenti all'interno dei CS sono normati in maniera puntuale in considerazione della loro valenza architettonica e ambientale.

I tessuti edilizi che il progetto del RU individua come base per la gestione del patrimonio edilizio urbano sono i seguenti:

### **Tessuti insediativi storici (fino al 1954)**

#### **S1 - Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico**

##### *Caratteristiche del tessuto*

Si tratta di complessi o edifici isolati di impianto o di interesse storico in quanto costituiscono, per caratteristiche o per epoca di realizzazione, il naturale sviluppo del nucleo abitato originario, l'origine stessa della zona abitata o, comunque, una presenza risalente nel tempo che costituisce una testimonianza consolidata interna al tessuto urbano complessivo.

##### *Finalità*

Conservazione del patrimonio storico inteso quale complesso delle qualità storico-testimoniali degli edifici e degli spazi pubblici e delle relazioni fra di essi.

#### **S2 - Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale**

##### *Caratteristiche del tessuto*

Tessuto aggregato di impianto e interesse storico che, per caratteristiche e per epoca di realizzazione, rappresenta il primo sviluppo del nucleo abitato originario lungo la viabilità principale. Il tessuto, i cui edifici si affacciano direttamente sulla strada, è compatto e non penetrabile, con botteghe e portoni di ingresso a piano terra, funzioni residenziali ai piani superiori e linee di gronda variabili.

##### *Finalità*

Conservazione o ripristino degli originari caratteri del tessuto storico, delle relazioni storicamente consolidate mantenute o eventualmente compromesse fra spazi pubblici ed edifici, delle caratteristiche architettoniche, di arredo fisso dotate di valore storico documentale.

#### **S3 - Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900**

##### *Caratteristiche del tessuto.*

Sono tessuti fortemente caratterizzati dalle capacità di indurre percezioni identitarie dovute alla coerenza dell'impianto e alla presenza di edifici e spazi pubblici che rappresentano trame consolidate storicamente. Gli edifici sono generalmente posizionati a filo strada a formare un fronte continuo.

##### *Finalità*

Conservazione o ripristino degli originari caratteri del tessuto e delle relazioni fra spazi liberi e spazi edificati, fra edifici e spazi pubblici.

#### **S4 - Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico**

**riconducibili entro la metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada e/o isolati nel lotto**

*Caratteristiche del tessuto*

Tessuti composti da complessi di edifici posti generalmente ai limiti della trama edilizia storica, di cui non rispettano integralmente la compattezza e la regolarità. Gli edifici talvolta non sono posizionati a filo strada e le destinazioni interne mostrano carattere misto.

*Finalità*

Conservazione e ripristino degli originari caratteri del tessuto e delle relazioni con la trama viaria.

**S5 - Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani**

*Caratteristiche del tessuto*

Sono tessuti risalenti al primo novecento, caratterizzati da complessi lineari di edifici non sempre arretrati dal filo strada e interrotti da vuoti di separazione che permettono permeabilità visiva con il retro dei lotti. Le destinazioni hanno carattere misto, con pochi sporti commerciali e garages a piano terra e residenziale prevalente agli altri piani.

*Finalità*

Conservazione e miglioramento delle condizioni di tessuto, anche attraverso un insieme di opere che intervengano su edifici o parti di essi con demolizione e ricostruzione, al fine di restituire un pregio funzionale e visivo alla zona più coerente con i vicini tessuti storici.

**S6 - Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati**

*Caratteristiche del tessuto.*

Tessuto recente caratterizzato da assenza di cortina continua su strada, formato da edifici in linea pluripiano con prevalente destinazione residenziale e sporadica presenza di attività commerciali a piano terreno.

*Finalità.*

Conservazione e miglioramento del tessuto, anche attraverso opere alla sostituzione completa di edifici o parti di essi con demolizione e ricostruzione senza ampliamento.

**Tessuti insediativi ad assetto recente (dopo il 1954)**

**T1 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto**

*Caratteristiche del tessuto.*

Tessuti formati a ridosso o all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

*Finalità*

Incremento di qualità abitativa e degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici

**T2 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero**

*Caratteristiche del tessuto.*

Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

*Finalità.*

Mantenimento e incremento della qualità abitativa nel tessuto urbanistico-edilizio.

**T3 - Tessuto insediativo a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria e formato da tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale**

*Caratteristiche del tessuto.*

Tessuto composto da interventi prevalentemente unitari riconducibili ad un disegno generale omogeneo. Le tipologie edilizie prevalenti sono l'edificio in linea pluripiano e la schiera a massimo due piani. La destinazione è prevalentemente residenziale.

*Finalità.*

Conservazione e incremento della qualità abitativa, architettonica e urbanistica

**T4 - Tessuto insediativo a progettazione urbanistica derivante dalle previsioni dell'ultimo PRG e delle sue varianti a prevalente destinazione residenziale**

*Caratteristiche del tessuto*

Tessuti di recente formazione a tipologia edilizia mista pluripiano

*Finalità*

Conservazione degli assetti derivanti da progettazione unitaria, incremento di qualità degli spazi pubblici e delle prestazioni ambientali degli edifici

Il RUC individua altresì gli edifici che, in considerazione delle loro caratteristiche specifiche, possono essere oggetto di interventi diversi da quelli previsti per il tessuto nel quale si collocano. Tali interventi sono individuati nella specifica schedatura allegata al Regolamento Urbanistico.

Sia all'interno dei centri storici (CS) sia all'interno dei tessuti urbani di storica e recente edificazione (S e T) è stata realizzata una specifica schedatura, riscontrabile sulle tavole con apposita simbologia, che per alcuni edifici prevede categorie di intervento diverse da quelle previste dal tessuto in cui ricadono.

Gli edifici oggetto di schedatura sono stati selezionati sulla base dei seguenti criteri:

- 1) Pur ricadendo all'interno di un tessuto storico non hanno le caratteristiche di appartenenza al tessuto stesso per epoca di realizzazione, materiali, allineamento con gli edifici confinanti ed elementi architettonici;
- 2) Edifici che per la qualità di progettazione e caratteristiche architettoniche devono essere tutelati in modo da preservare gli elementi identificativi specifici e di pregio;

- 3) Edifici di recente costruzione oggetto di progettazione unitaria come elemento fortemente caratterizzante che per la loro specificità devono essere tutelati;
- 4) Edifici che per epoca di realizzazione ed elementi architettonici rappresentano tipici esempi di architettura storica che devono essere tutelati.

Su ogni scheda vengono riportati gli estremi identificativi dell'edificio, il tessuto di appartenenza attribuito dal RU e le categorie di intervento ammesse.

I tessuti specialistici contengono regole per le attività produttive presenti sul territorio. Tali attività sono state individuate in ordine alle funzioni prevalenti e regolamentate per incrementare la qualità insediativa e l'efficienza ambientale, per aumentare la funzionalità e soddisfare esigenze in termini di spazi e di servizi.

#### **4.2 Territorio Aperto**

Il Piano Strutturale del Comune di San Casciano si pone come obiettivo prioritario la tutela, il recupero e la valorizzazione della qualità del territorio comunale. Una tutela che non si può identificare, data la natura "artificiale" del territorio, con la sua immobilizzazione, ma deve promuovere una conservazione attiva della realtà territoriale. Una conservazione che si coniughi con lo sviluppo e con il rispetto delle risorse e che privilegi il recupero e detti precise condizioni per il cambiamento.

Il Piano Strutturale promuove e persegue una conservazione attiva e non statica del territorio; il RU cerca di fornire adeguati strumenti per rendere operativa tale scelta strategica.

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

- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio
- Incentivazione della produzione agricola di qualità
- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale
- Promozione di attività produttive e imprenditoriali
- Mantenimento e valorizzazione delle tipologie architettoniche tipiche in maniera da assicurare il soddisfacimento delle esigenze legate alla produzione agricola e dei residenti che non svolgono attività legate all'agricoltura ma che, al contempo, non

contrastino con il contesto in cui si inseriscono

- Incentivare gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente
- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni
- Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche
- Puntare alla realizzazione di strutture ricettive capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato

### **Definizioni**

per la gestione degli interventi in territorio aperto, sostanzialmente affidati ai programmi aziendali, il Ru ha stabilito alcune definizioni.

Sono **attività agricole** la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono **funzionali all'attività agricola** gli annessi, le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.

Sono **connesse e complementari** all'attività agricola le attività agrituristiche che, sulla base dell'estensione dell'azienda agricola, alle sue dotazioni di spazi, edifici e strutture ed alla natura e varietà delle attività agricole praticate.

Sono altresì **connesse** all'attività agricola la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.

Tale scelta, come prima accennato, mira a concretizzare l'obiettivo strategico espresso dal PS e costituito dal rendere il territorio rurale un territorio aperto a attività che, nel rispetto delle sue caratteristiche – morfologiche ed architettoniche - lo rendano un territorio vivo ed in evoluzione.

L'**unità poderale** è la superficie mantenuta a coltura, le cui dimensioni, stabilite per legge regionale o da piano provinciale, permettono –se non esplicitamente vietato dal presente Regolamento urbanistico- la realizzazione di nuovi edifici agricoli e gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sugli edifici agricoli esistenti, tramite apposito programma aziendale.

L'**area di pertinenza** di un edificio e complesso di edifici è lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, che non può essere utilizzato autonomamente a fini commerciali, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato nell'edificio o complesso. L'**area di pertinenza agricola** è l'area agricolo-forestale attribuita a edificio o complesso edilizio non più utilizzato a fini agricoli, ove sono obbligatoriamente realizzati interventi di sistemazione ambientale, definita catastalmente come risultante da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso edilizio.

Le **opere pertinenziali o di corredo** sono le attrezzature per pratiche di benessere, ludiche e sportive, quali piscina, campo da tennis o similare, non utilizzabili commercialmente in via autonoma rispetto all'edificio o complesso edilizio del quale sono a servizio, situate nelle aree di pertinenza, nel rispetto dei segni morfologici e di quelli consolidati per l'attività agraria.

Un **complesso edilizio** è il gruppo di edifici o di unità immobiliari, anche non compresi in una stessa scheda, che presenta una relazione spaziale, in quanto collegato da aree a comune o contigue, e comunque ubicato in un ambito territoriale ristretto che rende riconoscibile una relazione tra gli edifici, seppure separati da tratti di viabilità.

La **Superficie agraria utilizzabile (Sau)** è la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

Si definiscono **fabbricati rurali**, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni:

- ricadenti in area agricola che non sono state accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della LR 10/79,
- patrimonio di aziende agricole sia esistenti sia oggetto di nuova costruzione in seguito alla presentazione di apposito Piano Aziendale.

#### **Le zone E**

Il territorio aperto è classificato quale zona omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968, ad articolato in sottozone per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici,

produttivi e insediativi.

Nelle sottozone ove prevalgono per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali.

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

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

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

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

In base all'approfondimento conoscitivo, si riconoscono:

- ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali, che comprendono le aree boscate; le aree agricole di pregio paesaggistico individuate dal Piano strutturale; le aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico, censiti nella Carta dell'uso sostenibile del territorio agricolo come Tipi di Paesaggio A e B, che il RUC fa propri; le aree agricole fluviali;
- ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato da valore

paesaggistico diffuso, ove sono compresi o Tipi di Paesaggio C,D,E della Carta dell'uso sostenibile del territorio agricolo come Tipi di Paesaggio A e B, che il RUC fa propri; le aree di particolare destinazione culturale (ortoflorovivaismo) e le aree agricole residuali coltivate;

- porzioni di territorio aperto che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, per i quali il RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili, che ne consentano anche l'innalzamento di qualità funzionale ed estetico-percettiva.

In applicazione delle Strategie del Piano Strutturale, sono considerati:

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

Le tavole progettuali del Territorio Aperto sono le seguenti:

*PR1 Territorio Aperto/Zone E scala 1:10.000*

*PR2 Territorio Aperto/Elementi del Paesaggio scala 1: 10.000 e 1:25.000*

### **PR1 Territorio Aperto/Zone E scala 1:10.000**

Sulla base degli approfondimenti conoscitivi e progettuali svolti, nella tavola PR1 Territorio Aperto/Zone E, sono indicate le aree a prevalente funzione agricola, riferite ai tre principali ambiti paesaggistici che interessano il territorio comunale, oltre che alla

strategia comunale inerente l'ambito fluviale della Pesa:

- ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali (E1);
- ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico (E2);
- ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione (E3);
- ambito Fluviale del Fiume Pesa.

Per ciascuno di tali ambiti il RU definisce regole specifiche finalizzate principalmente alla tutela, alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, al sostegno delle attività agricole e al recupero delle aree degradate.

Una considerazione a parte va fatta per l'ambito Fluviale della Pesa, individuato per la valenza naturalistica ed eco-sistemica, ma anche per le testimonianze di colture agrarie e dell'antropizzazione storicamente consolidata, che costituiscono una rilevante risorsa per la collettività.

Vi sono ammesse opere di difesa del suolo, pratiche agricole e attività sportive connesse al tempo libero e al benessere psico-fisico della persona.

Nell'ambito fluviale, distinto in tre fasce come di seguito descritto, vi sono i presupposti per la formazione di un Anpil e per una fruizione pubblica del bene paesaggistico.

La prima fascia, denominata Fascia di rispetto fluviale, identificabile con la fascia di tutela della Pesa, sono consentiti unicamente gli interventi connessi alla valorizzazione dell'asta fluviale ed alla sua manutenzione. La creazione di un percorso pedociclabile e la creazione di aree di sosta e relazione, con panchine, percorsi vita, pannelli didattici, mira ad una fruizione collettiva e accessibile a tutti.

La seconda fascia, denominata Fascia di rispetto di Fondovalle, è vocata alla valorizzazione dei prodotti del territorio, pertanto potranno essere collocati manufatti finalizzati alla commercializzazione dei prodotti da filiera corta.

La terza fascia, denominata Fascia di rispetto Pedecollinare, è strettamente legata alla produzione agricola e diventa *stoffa* per il parco agricolo fluviale; infatti questa fascia dovrebbe essere quella che fornisce la materia prima da commercializzare nella fascia di Fondovalle e, al contempo, dà il "respiro paesaggistico" all'ambito fluviale la cui estensione visiva e di fruibilità si ritiene debba spingersi sino alla base delle colline.

Al fine di perseguire l'azione strategica inerente l'Ambito Fluviale della Pesa, in queste aree si prevede la realizzazione di azioni di trasformazione finalizzate alla creazione di uno o più parchi attrezzati tramite apposito progetto pubblico.

Nella medesima tavola, oltre agli ambiti, sono indicati:

- gli edifici sparsi (annessi e case coloniche);
- i Complessi di cui il RU ha elaborato le Schede Normative;
- gli Aggregati rurali;
- i Nuclei rurali;

Per ciascuna tipologia di edificio e gruppo di edifici presenti nel territorio aperto, il RU ha scelto un tipo di norma specifica (norme generali nelle NTA, schede normative, ecc) al fine di poter gestire ed indirizzare con la maggior specificità possibile le trasformazioni compatibili - con il paesaggio, il territorio, il valore storico architettono - di tale immenso patrimonio edilizio.

### **PR2 Territorio Aperto/Elementi del Paesaggio scala 1: 10.000 e 1:25.000**

La tavola PR2 degli elementi del paesaggio riporta la suddivisione, del territorio aperto del Comune di San Casciano, in ambiti di valore gerarchicamente organizzati in base a differente pregio paesistico:

- ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali (E1);
- ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico (E2);
- ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione (E3).

La definizione ed individuazione degli ambiti sono state ottenute mediante l'utilizzo e la sintesi di informazioni reperite dalle seguenti fonti: il Piano Strutturale comunale, la Carta del Chianti, l'uso del suolo e gli approfondimenti di QC svolti nel corso di formazione del RUC.

La Carta del Chianti è il frutto di una ricerca, finalizzata alla definizione di una carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, svolta dal gruppo di studio coordinato dal prof. Paolo Baldeschi. Il progetto conclusosi nel 2007 prende in analisi l'area del Chianti compresa nei comuni di Barberino Val d'Elsa, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Greve in Chianti, S. Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle in Val di Pesa, Radda in Chianti. La finalità della ricerca è di fornire alle Amministrazioni dell'area gli strumenti utili sia per gestire in modo sostenibile il territorio agrario che per guidare le trasformazioni del paesaggio secondo la sua identità storica. Questa ricerca, come emerge dal Rapporto finale – Settore Paesaggio - propone tutele non di mera natura vincolistica

bensì basate su azioni valorizzanti di più ampio respiro territoriale, dove si rendano necessarie intese e sforzi comuni condivisi fra Amministrazioni locali, imprenditori agricoli e tutta la società interessata.

La ricerca individua per l'area degli otto Comuni una serie di obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, fornendo inoltre alcune indicazioni strategiche come spunto per futuro approfondimento da parte dei soggetti interessati. La ricerca è stata svolta nelle seguenti fasi:

- La composizione di un quadro conoscitivo con tutti gli elementi necessari alle finalità dell'analisi;
- Una suddivisione del territorio in zone di paesaggio agrario su cui basare eventuali politiche consensuali atte alla tutela e valorizzazione del paesaggio.
- L'elaborazione e la sperimentazione degli indicatori di qualità paesaggistica necessari al monitoraggio del percorso di trasformazione di ciascuna zona di paesaggio e il livello di avanzamento delle politiche;
- L'individuazione dei tipi di paesaggio agrario quali elementi caratterizzanti delle precedenti zone di paesaggio agrario proponendo per ciascuno di essi degli obiettivi di qualità paesaggistica;
- La rappresentazione della struttura profonda del territorio e dei suoi caratteri paesaggistici e, legata a questa, la proposta di obiettivi di qualità paesaggistica.
- Fornire raccomandazioni per le politiche di valorizzazione, tutela e orientamento delle eventuali trasformazioni del paesaggio.

Durante l'elaborazione del RUC di San Casciano V.P. sono stati utilizzati e fatti propri dal RU stesso risultati emersi dalla ricerca, tra cui i tipi di paesaggio agrario evidenziati della Carta del Chianti e ricadenti nel territorio comunale.

L'individuazione dei tipi di paesaggio, nella Carta del Chianti, è caratterizzata dai pattern degli usi del suolo ovvero la modalità con cui si distribuiscono le varie colture agrarie nel territorio. I pattern degli usi del suolo agrario sono stati analizzati nella loro evoluzione storica partendo dalle immagini del volo GAI del 1954 fino ad oggi, evidenziando nell'immagine attuale una situazione stazionaria rispetto agli ultimi decenni, ma differente dalla struttura del secondo dopoguerra. I tipi di paesaggio rilevati dal RUC sono:

- Tipo "A" - Paesaggio "originario" della coltura promiscua - consiste nell'intreccio fra coltivazione cerealicola e di altri seminativi e colture legnose: viti su supporto vivo (generalmente acero campestre), olivi, alberi da frutta ecc.
- Tipo "B" - Paesaggio dell'olivo con impronta tradizionale - diretto discendente del

tipo A in cui è conservata ancora un'impronta del paesaggio originario. Si distingue per la maglia agraria generalmente fitta, per la presenza diffusa di terrazzamenti e muri a secco, oltre che per l'assoluta predominanza degli olivi.

- Tipo "C" - Paesaggio patchwork dei rilievi strutturali , caratterizzato dall'alternanza fra vigneto ed oliveto, che comprende talvolta altre colture e copre (escludendo il bosco) la maggior parte del territorio. Presenta alcune varianti che sono date dall'incrocio di due variabili fondamentali: l'ampiezza della maglia agraria e la strutturazione degli appezzamenti fra oliveto e vigneto.
- Tipo "D" - Paesaggi della viticoltura - coltivazioni prevalenti a vite fatte di campi di dimensioni medie e, talvolta, da campi di dimensioni estese che a volte superano i 3 ha sulle dorsali più ampie e sui pianori.
- Tipo "E" - Paesaggio dei seminativi di fondovalle - tipo di paesaggio che ha visto nel corso del tempo la riconversione degli ordinamenti colturali promiscui a seminativi (cereali, sarchiate, foraggere, ecc.) anche in ragione degli incentivi della PAC o la costituzione di grandi campi lasciati a riposo.

I tre ambiti che compongono gli elementi del paesaggio del territorio aperto nella tavola PR2 sono:

- gli **ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali (E1)** , ossia le aree di elevato pregio articolate in "sottozone":

- Aree boscate ovvero tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia forestal
- Aree agricole di pregio paesaggistico corrispondenti alle zone E Aree agricole di particolare valore ambientale e paesaggistico specifico da PRG ed E2 aree agricole di particolare valore ambientale da PRG descritte nelle relazioni di Piano Strutturale e ivi riportate nella tavola 14
- Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori. Tali aree sono riferite ai tipi di paesaggio A e B della carta del Chianti
- Aree agricole fluviali. Tali aree sono distinte in tre fasce, rispondenti alle loro caratteristiche funzionali in ordine alla difesa del suolo. Tali aree, non solo per la valenza naturalistica, eco-sistemica, ma anche per le forme di antropizzazione che vi si sono attestate e per le testimonianze di colture agrarie, costituiscono una rilevante risorsa per la collettività, nella quale sono ammesse opere di difesa del suolo, pratiche agricole e attività sportive, connesse al tempo libero e al benessere psico-fisico della persona.

- gli **ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico (E2)**, ossia le aree che, da un punto di vista paesaggistico, detengono un pregio inferiore rispetto alle precedenti, articolate nelle seguenti sottozone:

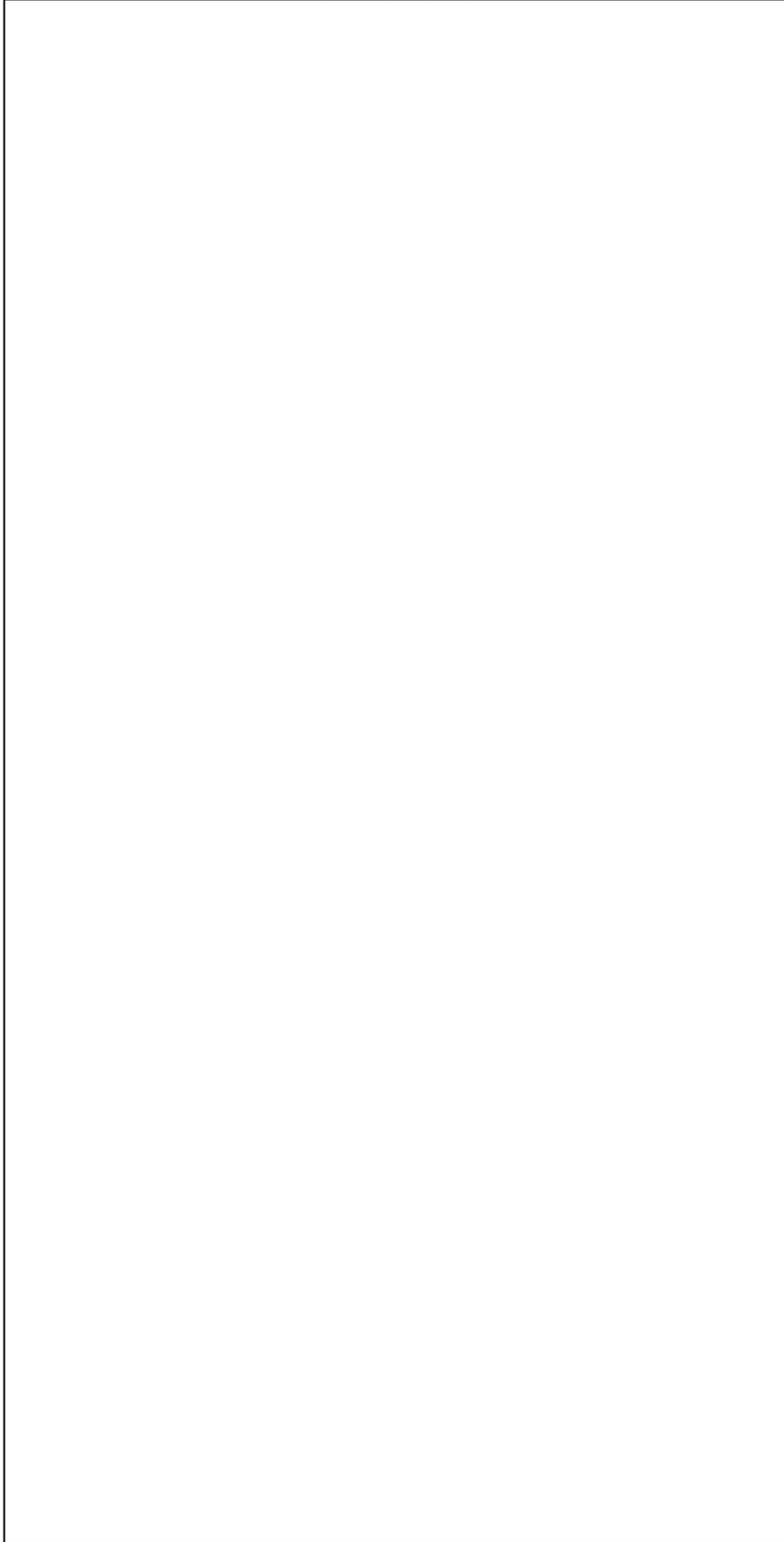
- Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento -  
Tipi di paesaggio C,D,E della Carta del Chianti
- Aree per le colture ortoflorovivaistiche
- Aree agricole residuali dove sono presenti colture a seminativo, vigneto, uliveto

- gli **ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione (E3)**, ossia le aree degradate da un punto di vista paesaggistico, soggette a recupero ambientale e paesaggistico, che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico – percettiva. Tali aree si distinguono nelle seguenti sottozone:

- Aree frazionate e di influenza urbana identificate nel tipo "Altri paesaggi" della Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura. Esse sono abbandonate in situazioni di confine fra gli abitati e la campagna, o in pieno territorio aperto ma ormai prive di utilizzo agricolo, oppure sistemate a giardino in maniera impropria, intorno a edifici o complessi non più utilizzati per l'agricoltura
- Superficie agricola non utilizzata, ovvero aree abbandonate per le quali è auspicabile un accorpamento agli appezzamenti circostanti, e per le quali sono prescritti, ove non si riallochi l'attività agricola, il ripristino e il mantenimento in buono stato con caratteri omogenei all'intorno.

Come già evidenziato per la tavola PR1, per ciascuno di tali ambiti il RU definisce regole specifiche finalizzate principalmente alla tutela, alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, al sostegno delle attività agricole e al recupero delle aree degradate.

Si riportano di seguito le legende delle due tavole PR1 e PR2 ad esplicitazione dei contenuti delle scelte progettuali compiute.



**Legenda** tav: *PR1 Territorio Aperto/Zone E*

**Art. 62 - E1- Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali comprendenti:**

-  Aree boscate
- Aree agricole di pregio paesaggistico
  -  Aree agricole di particolare valore ambientale e paesaggistico specifico da PRG
  -  Aree agricole di particolare valore ambientale da PRG
- Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B
  -  Colture promiscue
  -  Oliveti
  -  Aree agricole fluviali

**Art. 63 - E2- Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico comprendenti:**

Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento Tipi di paesaggio C,D,E

-  Vigneto
-  Seminativo
-  Arboricoltura
-  Aree per le colture ortoflorovivaistiche
-  Aree agricole residuali

**Art. 64 - E3- Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico comprendenti:**

-  Aree frazionate e di influenza urbana
-  Superficie agricola non utilizzata

-  Area urbanizzata
-  Laghetti
-  Strade
-  Fiumi
-  Edifici di rilevante valore e di valore da PS
-  Area estrattiva
-  Tipi di paesaggio

**Legenda tavola Tipi di paesaggio**

- Fonte: CARTA DEL CHIANTI
-  Tipo A - Paesaggio "originario" della coltura promiscua
  -  Tipo B - Paesaggio dell'olivo con impronta tradizionale
  -  Tipo C - Paesaggio patchwork dei rilievi strutturali
  -  Tipo D - Paesaggio della viticoltura
  -  Tipo E - Paesaggio dei seminativi di fondovalle

NOTA: in riferimento alle zone omogenee del DM 1444/1968, rispetto al quale si procede per assimilazione ai fini gestionali, si fa riferimento a quanto definito nelle NTA in cui si individua zone e sotto zone agricole "E" e le relative norme

Il territorio aperto è classificato interamente a prevalenza funzione agricola, con articolazione in sottozone riferite ai diversi connotati ambientali e paesaggistici.

In riferimento alle zone omogenee del D.M. 1444/1968, rispetto al quale si procede per assimilazione ai fini gestionali, si definiscono, pertanto, le seguenti zone e sottozone agricole "E".

Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali

Sottozone E1.1. Aree boscate

Sottozone E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico

Sottozone E1.3 Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B

Sottozona E1.4 Aree agricole fluviali

Zone E2 - Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico

Sottozone E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento Tipi di paesaggio C,D,E

Sottozone E2.2. Aree per le colture ortoflorovivaistiche

Sottozone E2.3. Aree agricole residuali

Zone E3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico -percettiva

Sottozone E3.1. Aree frazionate e di influenza urbana

Sottozone E3.2 Superficie agricola non utilizzata

**Il patrimonio edilizio esistente**

L'Amministrazione Comunale di San Casciano è da sempre sensibile alle politiche di gestione del territorio aperto e delle tante emergenze architettoniche; prova di tale sensibilità ed attenzione sono la schedatura del patrimonio edilizio presente nelle aree agricole eseguita in occasione della Variante urbanistica generale al PRG approvata nel

1987 ed il censimento degli edifici del territorio aperto redatto ai fini dell'adozione del Piano Strutturale del 2004 e componente essenziale del suo Quadro Conoscitivo. Ulteriori elaborati ed approfondimenti sono stati poi realizzati per la versione del Piano Strutturale approvato il 16.03.2009.

Nella formazione del Regolamento Urbanistico, sulla base del censimento effettuato dal Piano Strutturale del 2009, si è prima eseguita un'analisi del patrimonio edilizio e della sua relazione con l'intorno e, quindi, elaborate le Schede Normative (Allegato n. 5 Schede normative dei Complessi edilizi in territorio aperto), con le quali gestire e guidare le trasformazioni dei Complessi.

Per Complesso si intende l'insieme di più edifici o manufatti, uniti da forti relazioni formali e funzionali interne (tra i fabbricati) ed esterne (tra i fabbricati e i terreni ed il paesaggio) che si è costituito, articolato e consolidato nel tempo quale presidio del territorio aperto.

#### Materiale, metodo e prodotti

Come detto la base per l'elaborazione delle Schede normative del RU è stata la Schedatura del PS; questa infatti ha permesso di avere informazioni quantitative (quanti sono i Complessi e gli edifici che li compongono) e qualitative (tipologie di edifici, stato di conservazione, uso attuale, alterazioni tipologiche, valore e localizzazione nel territorio comunale) dei singoli manufatti.

Si è ritenuto indispensabile, al fine di delineare i possibili scenari di sviluppo dei Complessi e quindi di dare delle regole, capire dove sorgono, quale rapporto hanno con l'esterno (con la viabilità, con i centri abitati, con la campagna e con il paesaggio) e al loro interno (da quali tipologie di edifici sono composti, quanti e che tipo di annessi hanno).

Un passaggio indispensabile è stato quindi approfondire il quadro conoscitivo per comprendere dove sorgono, da quali edifici e manufatti sono costituiti, in che modo si sono sviluppati nel corso del tempo, dove e in quale rapporto rispetto alla viabilità e ai poderi coltivati. Fa parte quindi del Quadro Conoscitivo del RU la tavola Analisi storica, tipologica ed ambientale dei Complessi rurali del Territorio Aperto.

Sulla tavola si indicano:

- la periodizzazione degli edifici. E' stato ricostruito, attraverso la sovrapposizione delle cartografie storiche (Catasto Leopoldino del 1850, il Volo GAI del 1964 e le Carte Tecniche Regionali del 1965, del 1981, del 1998 e del 2007) lo sviluppo e l'articolazione diacronica dei complessi e dei singoli edifici;

- la posizione in rapporto alla viabilità storica. Si è riportata la viabilità dell'Atlante Stradale e di quello storico del 1939;
- la tipologia degli edifici: le ville – fattorie, le case coloniche, i castelli e gli edifici religiosi;
- la distribuzione e l'aggregazione sul territorio;
- i sub sistemi ambientali del PS: Fondovalle, i Versanti, i Crinali, i Centri abitati maggiori, le frazioni ed i centri abitati minori. Con l'individuazione dei sub sistemi si comprende il ruolo ed il rapporto che i complessi avevano e ed hanno tuttora con il territorio sia agricolo che urbano e con la sua morfologia. Emergono quindi i complessi nati a difesa di un territorio, quelli con il ruolo guida per la gestione di più poderi, quelli invece destinati ad ospitare i contadini. I sub sistemi permettono inoltre di comprendere quanto i complessi fossero visti e visibili dall'esterno e nello stesso tempo quale capacità avessero di vedere e di percepire l'intorno.

Le informazioni desunte dal quadro conoscitivo, dai sopralluoghi e dalla ricerca bibliografica hanno permesso di individuare, in funzione della tipologia dell'edificio prevalente, del ruolo assunto rispetto al podere, all'organizzazione funzionale interna, quattro tipi di Complessi:

1. organizzati intorno ad una villa o castello;
2. organizzati intorno ad un presidio religioso;
3. organizzati intorno ad un edificio produttivo (generalmente mulino);
4. costituiti da più case coloniche e annessi di vario genere, non organizzati intorno ad un edificio da considerarsi come un'emergenza o specialistico, bensì da edifici nati unicamente come residenza per i contadini e le loro famiglie ed a servizio dell'attività agricola;

In virtù dello scopo ultimo dell'analisi dei diversi Complessi - definire delle Norme di gestione coerenti tra loro e con gli obiettivi dell'Amministrazione - è stata effettuata una sintesi, dei 4 tipi di complessi, basata sui seguenti criteri:

- la tipologia dell'edificio prevalente e la sua vocazione ad essere utilizzato per funzioni diverse da quella agricola: la presenza della Villa, della Villa-fattoria, del Castello o di un edificio specialistico religioso;
- il rapporto attuale con il territorio agricolo e la vocazione degli edifici ad avere una destinazione "limitata" alla funzione originaria; rispondenti a questo criterio, vi sono anche gli edifici già deruralizzati ed utilizzati per destinazioni d'uso diversa da quella originaria agricola (tale informazione è stata desunta dalle Schede del Piano

Strutturale) e che, pertanto, hanno un rapporto, differente da quello prettamente agricolo, con la loro area di "influenza";

Dalla prima classificazione si è passati quindi ad una successiva in cui i gruppi di complessi sono diventati due:

- 1- organizzati intorno ad una villa, un castello, un presidio religioso, un edificio produttivo (generalmente mulino);
- 2- costituiti da più case coloniche e annessi di vario genere.

E' emerso inoltre che nel territorio aperto sono presenti insiemi di edifici, aventi caratteristiche comuni tra cui le due principali sono:

- l'essere composti da più manufatti sorti e sviluppatasi in epoche diverse e che hanno assunto nel corso del tempo autonomia funzionale e di gestione;
- l'essere per lo più deruralizzati e con destinazione residenziale.

Tali gruppi di edifici sono definiti **Aggregati Rurali** e sono stati normati separatamente rispetto ai complessi (Allegato n. 4- Disposizioni normative per gli aggregati rurali).

I Complessi sono disciplinati tramite le Schede normative (All. 5); gli Aggregati rurali mediante Disposizioni normative (All. 4).

#### Schede normative dei Complessi edilizi in territorio aperto

Il RU ha individuato 78 Complessi (in alcuni casi composti da più di una Scheda di PS); di seguito si riporta l'elenco delle Schede normative e le relative Schede di Piano Strutturale comprese al loro interno.

- SNC\_1.* Schede di PS n. 5174 e n. 5173;  
*SNC\_2.* Scheda di PS n. 4047;  
*SNC\_3.* Scheda di PS n. 6012;  
*SNC\_4.* Scheda di PS n. 5029;  
*SNC\_5.* Scheda di PS n. 5095;  
*SNC\_6.* Scheda di PS n. 7034,  
*SNC\_7.* Scheda di PS n. 4019;  
*SNC\_8.* Scheda di PS n. 6099;  
*SNC\_9.* Scheda di PS n. 6100;

- SNC\_10.* Scheda di PS n. 6104;
- SNC\_11.* Schede di PS n. 3071, n. 3072 e n. 3073;
- SNC\_12.* Schede di PS n. 3003 e n. 3004;
- SNC\_13.* Schede di PS n. 3118 e n. 3119;
- SNC\_14.* Scheda di PS n. 5166;
- SNC\_15.* Schede di PS n. 7027 e n. 7032;
- SNC\_16.* Scheda di PS n. 6043;
- SNC\_17.* Scheda di PS n. 6041;
- SNC\_18.* Scheda di PS n. 1017;
- SNC\_19.* Schede di PS n. 5156 e n. 5157;
- SNC\_20.* Scheda di PS n. 2036;
- SNC\_21.* Scheda di PS n. 6064;
- SNC\_22.* Schede di PS n. 7001, n. 7002 e n. 7003;
- SNC\_23.* Schede di PS n. 2126 e n. 2125;
- SNC\_24.* Scheda di PS n. 2073;
- SNC\_25.* Scheda di PS n. 3032;
- SNC\_26.* Schede di PS n. 5075 e n. 5076;
- SNC\_27.* Scheda di PS n. 5055;
- SNC\_28.* Scheda di PS n. 5061;
- SNC\_29.* Schede di PS n. 4025 e n. 4026;
- SNC\_30.* Scheda di PS n. 4040;
- SNC\_31.* Scheda di PS n. 4045;
- SNC\_32.* Scheda di PS n. 4044;
- SNC\_33.* Scheda di PS n. 4055, n. 4056 e n. 4057
- SNC\_34.* Schede di PS n. 5031, n. 5032, n. 5033 e n. 5034;
- SNC\_35.* Scheda di PS n. 5036;
- SNC\_36.* Scheda di PS n. 5037;
- SNC\_37.* Scheda di PS n. 5038;
- SNC\_38.* Scheda di PS n. 5039;
- SNC\_39.* Scheda di PS n. 5040;
- SNC\_40.* Scheda di PS n. 5041;
- SNC\_41.* Scheda di PS n. 5045;
- SNC\_42.* Scheda di PS n. 5198;
- SNC\_43.* Scheda di PS n. 5233;
- SNC\_44.* Schede di PS n. 5189 e n. 5190;
- SNC\_45.* Scheda di PS n. 5234;

- SNC\_46.* Schede di PS n. 5236 e n. 5237;
- SNC\_47.* Schede di PS n. 7008, n. 7009 e n. 7010;
- SNC\_48.* Schede di PS n. 7070, n. 7071 e n. 7072;
- SNC\_49.* Schede di PS n. 7073, n. 7074;
- SNC\_50.* Scheda di PS n. 2135;
- SNC\_51.* Scheda di PS n. 2003;
- SNC\_52.* Scheda di PS n. 2004;
- SNC\_53.* Scheda di PS n. 2001;
- SNC\_54.* Schede di PS n. 3040 e n. 3041;
- SNC\_55.* Scheda di PS n. 2064;
- SNC\_56.* Schede di PS n. 2005 e n. 2006
- SNC\_57.* Scheda di PS n. 5165;
- SNC\_58.* Schede di PS n. 2039 e n. 2040;
- SNC\_59.* Scheda di PS n. 6096;
- SNC\_60.* Schede di PS n. 6070 e n. 6071;
- SNC\_61.* Schede di PS n. 6067 e n. 6068;
- SNC\_62.* Scheda di PS n. 6063;
- SNC\_63.* Scheda di PS n. 6059;
- SNC\_64.* Scheda di PS n. 6058;
- SNC\_65.* Scheda di PS n. 4005;
- SNC\_66.* Scheda di PS n. 4002;
- SNC\_67.* Scheda di PS n. 4008;
- SNC\_68.* Schede di PS n. 5142 e n. 5143;
- SNC\_69.* Schede di PS n. 5023 e n. 5024;
- SNC\_70.* Scheda di PS n. 6050 e n. 6051;
- SNC\_71.* Scheda di PS n. 6083;
- SNC\_72.* Scheda di PS n. 6101;
- SNC\_73.* Scheda di PS n. 4010;
- SNC\_74.* Scheda di PS n. 6025;
- SNC\_75.* Scheda di PS n. 6080;
- SNC\_76.* Scheda di PS n. 3024;
- SNC\_77.* Schede di PS n. 3098 e n. 3099;
- SNC\_78.* Scheda di PS n. 2112;

Delle 78 Schede norma circa 35 complessi sono organizzati intorno ad una villa, un castello,

un presidio religioso, un complesso colonico, i restanti sono costituiti da più case coloniche e annessi di vario genere.

Per ciascun gruppo di complessi le schede normative del RU danno prescrizioni in merito a:

- categorie di intervento realizzabili su ogni edificio e manufatto che compone il complesso;
- possibilità o meno di deruralizzare gli edifici;
- destinazioni d'uso compatibili;
- strumento attuativo attraverso cui realizzare le azioni di trasformazioni.

Le Schede Normative relative alle ville, castelli, presidi religiosi, sono state concepite come uno strumento che, ipotizzando tre possibili scenari sostenibili di sviluppo dei Complessi, sia in grado di mettere l'Amministrazione Comunale nelle condizioni di scegliere lo/i scenario/i che vorrebbe concretizzare/ro e quindi di indirizzarlo/i, gestirlo/i e governarlo/i.

I tre scenari hanno origine dal possibile futuro rapporto tra gli edifici ed il territorio agricolo di cui sono il presidio:

- mantenimento della funzione agricola del complesso;
- parziale deruralizzazione;
- totale deruralizzazione.

I tre scenari, da quello non auspicabile (totale deruralizzazione) a quello di compromesso (parziale deruralizzazione) a quello auspicabile (mantenimento della funzione agricola), sono indirizzati e disciplinati al fine di mantenere le relazioni tra i diversi edifici che compongono il complesso, di scongiurare e vietare il frazionamento indifferenziato, di evitare che gli edifici vengano tutti deruralizzati e che, in fine, nel territorio aperto si vengano a trovare fabbricati privi di quello che è il loro carattere fondante: il rapporto con il podere ed il territorio agricolo.

1. Per i Complessi in cui è presente una Villa, una Villa Fattoria, una Villa – castello, un Presidio religioso, si stabilisce:
  - **mantenimento della destinazione agricola**
    - o ammessi interventi finalizzati al miglioramento della capacità aziendali consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati. Inoltre vengono date prescrizioni specifiche unicamente per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali. Tutti gli interventi edilizi, le modifiche della distribuzione

interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi, essendo generalmente in presenza di edifici di rilevante valore storico-architettonico, congrui rispetto alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro e risanamento conservativo. Tutti gli interventi devono essere effettuati garantendo la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio.

Come si legge nelle norme "Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e degli edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano."

- **parziale deruralizzazione**

- o solo alcuni edifici possono essere deruralizzati mentre altri devono mantenere la funzione agricola e garantire il presidio del territorio agricolo; a tal fine in funzione dei manufatti che compongono il complesso, della loro dimensione e dislocazione si permette come regola generale, o alla villa (o edifici principale) o a una o più case coloniche di essere deruralizzate, mentre gli annessi in parte rimangono a servizio dell'attività agricola e in parte dell'attività principale da insediare.

- **totale deruralizzazione**

- o tutti gli edifici vengono deruralizzati ma è fatto obbligo di: a) mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serve alla corretta manutenzione dell'unità poderale, e deve essere individuata l'assegnazione dell'unità in toto a uno o più edifici che mantengono il rango di complesso di riferimento all'unità, o l'assegnazione di porzioni dell'unità a diversi edifici, a condizione che tale

frazionamento garantisca le relazioni formali e funzionali di tutti i terreni che costituivano l'unità medesima; b) garantire il permanere, con le prescrizioni di cui sopra, e con mantenimento di colture adeguate, dopo la deruralizzazione, delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

Le norme specificano per ogni manufatto le categorie di intervento ammesse; queste sono individuate, in funzione del valore attribuito dalle Schede del Piano Strutturale, secondo il seguente schema:

<b>Valore</b>	<b>Categoria di Intervento ammessa</b>
Rilevante Valore	RSF - Restauro Scientifico e filologico
Valore Medio	RRC - Restauro e risanamento conservativo
Compatibile con il Contesto	REV - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
Scarso Valore	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
Nulla	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

Per le tettoie, i forni e le cisterne e tutti i piccoli annessi con funzioni specifiche di servizio sono ammessi unicamente interventi di M - Manutenzione.

Inoltre per ogni manufatto vengono indicate le destinazioni d'uso consentite in caso di deruralizzazione parziale o totale.

Le principali destinazioni d'uso consentite sono:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;
- centro culturale;
- sede di rappresentanza.

Nel caso di deruralizzazione e cambio di destinazione d'uso la norma specifica per le Ville ed edifici di simile rango le prescrizioni da rispettare; nel caso in cui, ad esempio, la Villa venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa secondo il seguente schema:

<b>SUL Villa</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 2000 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi devono essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento stabilite dalla norma. Nel caso in cui la Villa venga destinata ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l'allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Villa di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che l'intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

Anche per le case coloniche che compongono il complesso sono date prescrizioni simili in merito al numero di unità immobiliari realizzabili in caso di deruralizzazione e di frazionamento; per le case coloniche il numero massimo di unità immobiliari è stabilito secondo la seguente tabella:

<b>SUL Casa colonica</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 480 mq	2
da 481 a 720 mq	4
superiore a 721 mq	6

Gli annessi rimangono generalmente a servizio dell'attività agricola o all'attività principale da insediata in caso di deruralizzazione.

In presenza di ville o di edifici quali castelli, ville – fattorie ecc. la norma ammette la

realizzazioni degli interventi unicamente mediante uno strumento attuativo che tenga conto delle categorie di intervento realizzabili sui singoli edifici e che sia accompagnato da convenzione o atto d'obbligo avente per contenuti le prescrizioni specifiche della scheda, al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie.

2. Le schede normative che, hanno per oggetto i complessi costituiti da più case coloniche ed annessi agricoli di vario tipo, individuano un solo scenario possibile: il mantenimento della situazione in essere.

Per tali complessi infatti non si ammette né la parziale né la totale deruralizzazione.

Nel caso in cui parte del complesso sia già stato deruralizzato è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale;
- garantire il permanere delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

Le categorie di intervento realizzabili negli edifici sono stabilite sempre in funzione del valore assegnato dalle Schede del Piano Strutturale, secondo la tabella riportata precedentemente.

Nel caso ci siano edifici deruralizzati si ammette il frazionamento secondo le limitazioni, imposte, in funzione della SUL dell'immobile, secondo lo schema:

<b>SUL edificio</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 480 mq	2
da 481 a 720 mq	4
superiore a 721 mq	6

Gli annessi sono destinati sempre a funzione di servizio dell'attività agricola o della attività in essere negli edifici del complesso.

Ovviamente sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso e le situazioni in essere.

### **aggregati rurali**

Gli aggregati rurali sono composti da più manufatti sorti e sviluppatasi in epoche diverse, che hanno assunto nel corso del tempo autonomia funzionale e di gestione. Sono per lo più deruralizzati, con destinazione residenziale, ma mantengono la caratteristica della ruralità per le loro relazioni con il contesto

Tali gruppi di edifici definiti dal RU Aggregati Rurali e sono stati normati separatamente rispetto ai complessi (Allegato n. 4 - Disposizioni normative per gli aggregati rurali).

Gli Aggregati rurali sono costituiti da una o più schede di PS; di seguito si elencano gli Aggregati e le schede di PS relative agli edifici che li compongono.

1. Ponte degli Scopeti - Schede di PS n. 5001, n. 5002 e n. 5003;
2. Mucciana - Schede di PS n. 5132 e n. 5133;
3. Torre Mozza - Schede di PS n. 5150, n. 5206, n. 5350 e n. 5351;
4. Podere Cava via Fornace di Casavecchia - Schede di PS n. 2076 e n. 2077;
5. Via Collina - Schede di PS n. 3010, 3011, 3012 e 3013;
6. Via Cigliano - Scheda di PS n. 5030;
7. Fornace via Certaldese - Scheda di PS n. 6004;
8. Pergolato - Scheda di PS n. 6116;
9. La Fornace via Cassia per Siena - Schede di PS n. 3044 e n. 3045;
10. Poggio Secco - Scheda di PS n. 2022.
11. Via Collina – Schede di PS nn. 3028, 3029, 3030 e 3031

I nomi degli aggregati sono assegnati in funzione del toponimo.

Il RU assegna, a ciascun edificio componente l'aggregato rurale, la categoria di intervento edilizio in funzione del valore attribuito dalle schede del PS.

Per le tettoie, i forni e le cisterne sono ammessi unicamente interventi di manutenzione.

In tutti gli edifici presenti nell'aggregato rurale è consentita unicamente la destinazione d'uso in essere; è inoltre sempre permessa la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

Negli edifici deruralizzati e con destinazione residenziale (alla data di adozione del RU) è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 90 mq, da determinare in funzione della SUL dell'edificio oggetto di frazionamento secondo lo schema utilizzato per le case coloniche.

Il frazionamento, se il fabbricato è deruralizzato, è ammesso solo per le seguenti tipologie di edifici:

- le case padronali;
- le fornaci;
- le fattorie;
- le case coloniche;
- le case coloniche plurifamiliari;
- le case unifamiliari;
- i fienili;
- gli annessi agricoli;
- le canoniche non più utilizzate a servizio di edifici religiosi.

Le Chiese, le Cappelle, le Tettoie, le Baracche, le Carraie, le Porcilaie, i Forni, le Cisterne, le Serre, i Garage, le Rimesse, le Cantine sotto terrazza e tutti gli altri manufatti specialistici non potranno essere deruralizzati.

Si fanno salve comunque destinazioni esistenti alla data di adozione del RU.

Per tutti gli edifici ricadenti in un aggregato rurale è fatto obbligo di mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra l'edificio e l'unità poderale. Pertanto devono essere riservate parti di ciascun edificio o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serve alla corretta manutenzione dell'unità poderale e dell'area di pertinenza.

## 5. IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

Il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale (artt. da 29 a 34 della Disciplina), che risulta riferimento per il dimensionamento del presente RU, è il frutto delle seguenti due previsioni quantitative in cui il PS lo ha articolato:

1. “Previsioni confermate dalla valutazione”
2. “Previsioni di Piano Strutturale”

Ai fini della verifica del dimensionamento del presente Regolamento Urbanistico, e per chiarezza di trattazione, sono state elaborate due differenti tabelle:

- la prima, riferita alle singole UTOE, evidenzia - a fronte del dimensionamento che il PS aveva confermato dal residuo del PRG - quanto nel primo RU viene previsto e, di conseguenza, quanto rimane a disposizione dei successivi regolamenti urbanistici. Questa tabella è denominata **DIMENSIONAMENTO 1° RU/previsioni confermate PRG**;
- la seconda, anch'essa riferita alle singole UTOE, evidenzia - a fronte del dimensionamento che il PS aveva previsto in aggiunta a quanto confermato dal PRG – quanta nel primo RU viene previsto e, di conseguenza, quanto rimane a disposizione dei successivi regolamenti urbanistici. Questa tabella è denominata **Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU /previsioni PS**.

<b>Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU/previsioni confermate PRG (mq)</b>			
<b>UTOE 1</b>	<b>PRG</b>	<b>1° RU</b>	<b>Residuo PS</b>
<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	2832	2832	0
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	192000	33900	158100
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (mq)</b>	2500	0	2500
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	0	0
<b>UTOE 2</b>			
<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	15034	12.000	3.034
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	14320	5514	8806
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (mq)</b>	13500	2475	11025

Comune di San Casciano in Val di Pesa  
Regolamento Urbanistico - Relazione

<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	2500	2300	200
---	------	------	-----

**UTOE 3**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	530	0	530
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (mq)</b>	0	0	0
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	0	0

**UTOE 4**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	4492	4.380	112
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	72000	9600	62400
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (mq)</b>	700	0	700
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	0	0

**UTOE 5**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	700	700	0
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (mq)</b>	0	0	0
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	0	0

**TOTALE**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	23588	<b>19912</b>	3676
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	278320	<b>49014</b>	229306
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	<b>0</b>	0
<b>Turistico-ricettiva (mq)</b>	16700	<b>2475</b>	14225
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	2500	<b>2300</b>	200

**Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU /previsoni PS (mq - pl)**

	PS	1° RU	Residuo PS
<b>UTOE 1</b>			
<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	10430	1.798	8.632
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	2000	500	1500
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (pl)</b>	250	100	150
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	0	0

**UTOE 2**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	11000	0	11000
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	8500	3784	4716

Comune di San Casciano in Val di Pesa  
Regolamento Urbanistico - Relazione

<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	400	0	400
<b>Turistico-ricettiva (pl)</b>	100 pl + 500 mq	0	100 pl + 500 mq
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	3800	1300	2500

**UTOE 3**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	3000	0	3000
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (pl)</b>	200	100	100
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	100	0	100

**UTOE 4**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	14000	0	14000
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	4200	0	4200
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	1500	1500	0
<b>Turistico-ricettiva (pl)</b>	300	0	300
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	200	0	200

**UTOE 5**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	3300	800	2500
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	0	0
<b>Turistico-ricettiva (pl)</b>	0	0	0
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	0	0

**TOTALE**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	41730	<b>2598</b>	39132
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	14700	<b>4284</b>	10416
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	1900	<b>1500</b>	400
<b>Turistico-ricettiva (pl)</b>	875	<b>200</b>	675
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	4100	<b>1300</b>	2800

Di seguito viene riportata la tabella inerente il dimensionamento, per la sola destinazione residenziale, per il Territorio Aperto. Nella tabella, partendo da quanto approvato nel PS, si evidenziano le quantità già oggetto di recenti atti edilizi abilitativi che sono state detratte dal dimensionamento generale. A seguito di tale operazione sono state detratte le quote di dimensionamento del presente RU ed infine indicato il residuo che potrà essere utilizzato nei prossimi RU.

<b>Tabella: TERRITORIO APERTO - DIMENSIONAMENTO</b>			
	mq residenziali		
	A - Subsistema dei fondovalle	B - Subsistema dei versanti	C - Subsistema dei crinali
<b>Dimensionamento di PS</b>	3500	7000	1500
<b>SUL già utilizzata dall'approvazione del PS all'adozione del RU</b>	154	1584,3	680
<b>Nuova quantità disponibile da PS</b>	3346	5.415,70	820
<b>Dimensionamento 1° RU</b>	<b>2996</b>	<b>4715,7</b>	<b>670</b>
<b>Residuo PS</b>	350	700	150

Infine, si riporta una tabella riassuntiva del dimensionamento per UTOE che risulta dall'aver sommato il dimensionamento riportato nella "Tabella: **DIMENSIONAMENTO 1° RU/previsioni confermate PRG (mq)**" e quello riportato nella "Tabella: **DIMENSIONAMENTO 1° RU /previsioni PS (mq - pl)**". Il dimensionamento del territorio aperto essendo riferito ai subsistemi, non è stato inserito nella tabella riassuntiva in quanto i subsistemi non coincidono con i perimetri delle singole UTOE.

Si evidenzia quindi come il dimensionamento generale del primo Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa sia dato dalle due componenti:

1. "Tabella: **TERRITORIO APERTO - DIMENSIONAMENTO**"
2. "Tabella: **UTOE - DIMENSIONAMENTO TOTALE 1° RU**"

<b>Tabella: UTOE - DIMENSIONAMENTO TOTALE 1° RU</b>									
	DIM. PRG (mq)			DIM. PS (mq - pl)			Complessivo		
	PRG	RU	Residuo	PS	RU	Residuo	PRG +PS	RU	Residuo
<b>UTOE 1</b>									
<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	2832	<b>2832</b>	0	10430	<b>1798</b>	8632	13262	<b>4630</b>	8632
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	192000	<b>33900</b>	158100	2000	<b>500</b>	1500	194000	<b>34400</b>	159600
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
<b>Turistico-ricettiva (PRG - mq; PS - pl)</b>	2500	<b>0</b>	2500	250	<b>100</b>	150	321	<b>100</b>	221
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0

Comune di San Casciano in Val di Pesa  
Regolamento Urbanistico - Relazione

**UTOE 2**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	15034	<b>12.000</b>	3.034	11000	<b>0</b>	11000	26034	<b>12.000</b>	14.034
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	14320	<b>5514</b>	8806	8500	<b>3784</b>	4716	22820	<b>9298</b>	13522
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	<b>0</b>	0	400	<b>0</b>	400	400	<b>0</b>	400
<b>Turistico-ricettiva (PRG - mq; PS - pl)</b>	13500	<b>2475</b>	11025	100 pl + 500 mq	<b>0</b>	100 pl + 500 mq	100 pl + 500 mq +	<b>2475</b>	100 pl + 500 mq +
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	2500	<b>2300</b>	200	3800	<b>1300</b>	2500	6300	<b>3600</b>	2700

**UTOE 3**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	530	<b>0</b>	530	3000	<b>0</b>	3000	3530	<b>0</b>	3530
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
<b>Turistico-ricettiva (PRG - mq; PS - pl)</b>	0	<b>0</b>	0	200	<b>100</b>	100	200	<b>100</b>	100
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	<b>0</b>	0	100	<b>0</b>	100	100	<b>0</b>	100

**UTOE 4**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	4492	<b>4380</b>	112	14000	<b>0</b>	14000	18492	<b>4380</b>	14112
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	72000	<b>9600</b>	62400	4200	<b>0</b>	4200	76200	<b>9600</b>	66600
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	<b>0</b>	0	1500	<b>1500</b>	0	1500	<b>1500</b>	0
<b>Turistico-ricettiva (PRG - mq; PS - pl)</b>	700	<b>0</b>	700	300	<b>0</b>	300	320	<b>0</b>	320
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	<b>0</b>	0	200	<b>0</b>	200	200	<b>0</b>	200

**UTOE 5**

<b>Residenziale</b> comprensiva degli esercizi di vicinato	700	<b>700</b>	0	3300	<b>800</b>	2500	4000	<b>1500</b>	2500
<b>Produttivo</b> comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
<b>Commerciale</b> medie strutture di vendita	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
<b>Turistico-ricettiva (PRG - mq; PS - pl)</b>	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
<b>Direzionale</b> comprensiva attività private di servizio	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0

## 6. STANDARD E DOTAZIONI

L'argomento standard viene qui affrontato per esplicitare alcune scelte di base che il pianificatore ha compiuto al fine di incrementare la qualità della vita degli abitanti. I calcoli qui di seguito riportati sono il risultato dell'oggettività conseguente all'aver applicato la formula matematica riferita ai minimi del DM 1444/68. Le 9 frazioni del comprensorio comunale per le quali è stato studiato il dato sono: Bargino, il Capoluogo, Cerbaia, Chiesanuova, Mercatale, Montefiridolfi, La Romola, San Pancrazio e Spedaletto.

		STANDARD/ABITANTI CENTRO ABITATO			
		RICHIESTA AI SENSI DEL DM 1444/68			
frazioni	N° ABITANTI al 2/2/11	MQ PARCHEGGI	MQ VERDE PUBBLICO E PARCHI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE COLLETTIVE
BARGINO	838	2095	7542	3771	1676
CAPOLUOGO	7588	18970	68292	34146	15176
CERBAIA	1699	4247,5	15291	7645,5	3398
CHIESANUOVA	839	2097,5	7551	3775,5	1678
MERCATALE	3086	7715	27774	13887	6172
MONTEFIRIDOLFI	636	1590	5724	2862	1272
LA ROMOLA	926	2315	8334	4167	1852
SAN PANCRAZIO	739	1847,5	6651	3325,5	1478
SPEDALETTO	876	2190	7884	3942	1752
TOTALE	17227	43067,5	155043	77521,5	34454
		STANDARD RILEVATI - STATO ATTUALE			
frazioni		MQ PARCHEGGI	MQ VERDE PUBBLICO E PARCHI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE COLLETTIVE
BARGINO		1087	1704	0	14872
CAPOLUOGO		45433	77090	31664	94251
CERBAIA		7597	64543	18802	27802
CHIESANUOVA		3836	15060	2084	10380
MERCATALE		13798	13730	8621	24522
MONTEFIRIDOLFI		3467	5050	1623	9323
LA ROMOLA		2823	4327	541	10807
SAN PANCRAZIO		3265	2597	1084	2160
SPEDALETTO		2917	7431	0	556
		84223	191532	64419	194673
		STANDARD STATO ATTUALE + PROGETTO			
frazioni		MQ PARCHEGGI	MQ VERDE PUBBLICO E PARCHI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE COLLETTIVE
BARGINO		17414,85	41772	2568	20451,8
CAPOLUOGO		45433,91	77090	31664	102672,6
CERBAIA		7953,45	64543	18802	27801,91
CHIESANUOVA		4445,43	15060	2084	10380,08
MERCATALE		15827,54	14831	8621	24522,3
MONTEFIRIDOLFI		3466,95	5050	1623	9322,56
LA ROMOLA		5055,81	4327	541	10806,85
SAN PANCRAZIO		3265,13	2597	1084	2140,15
SPEDALETTO		3371,47	7431	0	1102,43
		106234,54	232701	66987	209200,68
		NOTA: nella quantità del verde esistente a Mercatale vi sono 8965 mq di V2 convenzionato			

VERIFICA STATO ATTUALE				
frazioni	MQ PARCHEGGI	MQ VERDE PUBBLICO E PARCHI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE COLLETTIVE
BARGINO	-1008	-5838	-3771	13196
CAPOLUOGO	26463	8798	-2482	79075
CERBAIA	3349,5	49252	11156,5	24404
CHIESANUOVA	1738,5	7509	-1691,5	8702
MERCATALE	6083	-14044	-5266	18350
MONTEFIRIDOLFI	1877	-674	-1239	8051
LA ROMOLA	508	-4007	-3626	8955
SAN PANCRAZIO	1417,5	-4054	-2241,5	682
SPEDALETTO	727	-453	-3942	-1196
TOTALE	41155,5	36489	-13102,5	160219

VERIFICA STATO ATTUALE + PROGETTO				
frazioni	MQ PARCHEGGI	MQ VERDE PUBBLICO E PARCHI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE COLLETTIVE
BARGINO	15319,85	34230	-1203	18775,8
CAPOLUOGO	26463,91	8798	-2482	87496,6
CERBAIA	3705,95	49252	11156,5	24403,91
CHIESANUOVA	2347,93	7509	-1691,5	8702,08
MERCATALE	8112,54	-12943	-5266	18350,3
MONTEFIRIDOLFI	1876,95	-674	-1239	8050,56
LA ROMOLA	2740,81	-4007	-3626	8954,85
SAN PANCRAZIO	1417,63	-4054	-2241,5	662,15
SPEDALETTO	1181,47	-453	-3942	-649,57
TOTALE	63167,04	77658	-10534,5	174746,68

La lettura del dato quantitativo porterebbe a pensare che, per ciò che concerne istruzione e verde, alcune frazioni soffrano parzialmente. Si ritiene utile fare alcune considerazioni per spiegare come non vi siano, di fatto, pressioni corrispondenti alle carenze numeriche individuate.

Per quanto concerne il dato sull'istruzione, ad esclusione di un bisogno fondato per il Bargino a cui si dà risposta con l'individuazione di un'area per la costruzione di una nuova scuola elementare, non vi sono oggettive pesanti criticità. In ogni caso sono stati previsti dal RU due interventi che, nel Capoluogo, colmeranno anche la carenza quantitativa rilevata: è il Capoluogo che attrae e quindi può essere rafforzato nei confronti di questo servizio. Le due previsioni in questione, non computate nelle quantità di progetto delle tabelle antecedenti, sono:

- all'interno degli interventi dell'ambito di trasformazione ATRU3 (il Bardella, ex cantine Antinori) 1500 mq di SUL per una scuola materna a cui dovrebbe corrispondere un'area di circa 5000/6000 mq;
- all'interno della scheda AT04 vi è la previsione di un plesso scolastico con scuola dell'obbligo.

Per quanto concerne l'argomento parcheggi, il numero di mq. ad abitante risulta sempre più che soddisfatto (ad eccezione del Bargino per il quale è attualmente in costruzione un parcheggio); questo è dovuto principalmente al fatto che gli standard sono stati definiti nel 1968, quando il fabbisogno era certamente non confrontabile con le necessità attuali. In ogni caso il comune di San Casciano in Val di Pesa cerca di mantenersi al passo con le necessità del tempo cercando di dare una risposta alle pressioni oggettive su tutto il territorio comunale.

A solo titolo di precisazione, si ritiene in questa sede utile indicare che, nel Capoluogo, in dato dei parcheggi attuali risulta sottostimato dato che non è stato riportata l'effettiva superficie del parcheggio multipiano dello Stianti, considerandolo ad un unico piano.

Per ciò che concerne le Attrezzature, esse sono ampiamente verificate in tutto il territorio comunale. L'unico elemento discordante nel comune è la frazione di Spedaletto il cui dato risulta inferiore ai 2mq/ab destinati per legge. Non si rilevano però oggettive carenze, anche in considerazione del fatto che, nel conteggio, non figura la Chiesa di Sant'Andrea, poco distante, e da sempre il nucleo di culto e di riferimento delle attività culturali della frazione.

Ultime considerazioni per il dato del Verde. Anzitutto va sottolineato che, per scelta, non sono stati computati nel verde i campi sportivi: il Ru, infatti, ha deciso di non conteggiare più tali aree nello standard di verde ma come attrezzature. Ciò perché, di fatto, i campi sportivi sono fruibili solo dagli "addetti ai lavori" e si è voluto fare i conti con le effettive dotazioni fruibili a tutti e in qualsiasi occasione. Tale riarticolazione delle aree a verde, ha portato a rilevare una possibile carenza e, conseguentemente, alle misure da attivare o alle considerazioni da fare.

Si è giunti a concludere che:

- Per le frazioni più piccole si ritiene che, quando vi sono presenti spazi attrezzati per i giochi dei bambini, non sono poi così necessarie aree estese di verde pubblico; infatti trattandosi di piccoli agglomerati collocati nel verde della campagna con boschi di margine, questi ultimi risultano molto accessibili e consentono una fruizione ricreativo/sportiva anche accedendovi a piedi.  
Per quanto riguarda, nello specifico, la frazione di San Pancrazio si sottolinea come quest'ultima sia attraversata dal confine amministrativo con il Comune di Montespertoli, nel cui territorio ricadono attrezzature sportive ed aree a verde che soddisfano il fabbisogno.  
Per la frazione de La Romola, la previsione del reperimento di un'area a verde correlata all'area di trasformazione AT30 può consentire il recupero del deficit riscontrato.
- L'unico dato che ha destato maggiori riflessioni, è quello di Mercatale, frazione di rango maggiore rispetto a quelle del punto precedente. Nella realtà non vi è la percezione di una carenza di spazi a verde o a parco; infatti vi sono: a) molti spazi pertinenziali e verdi privati frutto della prevalente presenza di tessuti recenti Tn, b) tutti i *Mercatalesi* si recano, a piedi, a fare le loro passeggiate e picnic, nel Bosco di Pian di Melagrano, a nord-ovest della frazione. Tale bosco è privato ma l'Amministrazione Comunale intende convenzionarne una vasta parte.
- Le aree PEQ che sono state individuate in tutto il territorio comunale, e anche a Mercatale, saranno l'occasione per incrementare lo standard di verde; infatti l'A.C., attraverso i Piani Guida che elaborerà, coglierà l'occasione per imporre standard a verde oltre i minimi di legge ma, soprattutto, mirerà ad una qualità progettuale degli stessi.

## 7. STRUMENTI INNOVATIVI: LA PEREQUAZIONE E LA COMPENSAZIONE

Il RU applica i principi della perequazione e della compensazione, secondo quanto definito dall'art. 16 del Regolamento regionale di attuazione del titolo V della Lr /2005 e secondo quanto stabilito dal Piano strutturale vigente.

Dall'applicazione di detti principi derivano le tecniche, le modalità e i metodi stabiliti dal presente RUC per l'attuazione degli interventi ammessi nel rispetto delle finalità generali per le quali esso è formato in applicazione dei principi statutari e delle strategie del vigente Piano strutturale, riferite alla sostenibilità delle trasformazioni. In considerazione delle priorità del RUC assegnate a:

- rimozione dei degradi in territorio aperto costituiti da edifici incongrui e riduzione dei rischi di loro aggravamento tramite recupero in loco a diversa destinazione,
- recupero di aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
- contenimento del consumo di suolo e crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
- incremento dei servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici qualitativamente connotati per l'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione;

il RUC stabilisce diritti edificatori attinenti la perequazione e crediti compensativi, tramite:

- regole per la delocalizzazione di edifici incongrui in territorio aperto, in connessione con il divieto di recuperare in loco a diversa destinazione detti fabbricati, che non sono considerati patrimonio edilizio da conservare;
- comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica), normati nelle apposite schede progettuali, ove sono individuati i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dei suoli e i crediti compensativi a favore della collettività.

La sostenibilità degli assetti urbani che rispondono alle priorità del presente RUC comportano l'utilizzo dei suoli liberi nei centri abitati o ai loro margini in accoglimento di diritti edificatori maturati nel recupero di cui al precedente alinea, ove si configurino residui per la mancanza di sostenibilità del mantenimento dell'intero diritto in loco.

L'utilizzo dei diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli è vincolato alla

sostenibilità dell'assetto insediativo da raggiungere, ove sono determinanti gli obiettivi specifici di luogo tradotti in coerente morfologia urbana (rapporti fra edificato e spazi liberi, fra edifici privati e spazi pubblici) e dotazioni urbane e territoriali (spazi pubblici quali piazze e giardini, parcheggi, viabilità, edilizia residenziale sociale) e quelli riferiti alla qualità abitativa, attinente la tipologia edilizia e il corretto inserimento nel paesaggio dominante nel contesto. L'utilizzo dei diritti edificatori interessa:

- suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio).

I crediti compensativi sono funzionali al raggiungimento degli assetti sostenibili precedentemente definiti, sono stabiliti a carico della trasformazione, e sono descritti nelle Schede normative e progettuali che riguardano gli ambiti di trasformazione, come dotazioni aggiuntive agli standard minimi stabiliti per legge, relativamente a edilizia residenziale sociale, attrezzature collettive o scolastiche, viabilità e parcheggi, aree di verde urbano.

Nelle suddette Schede e per l'attuazione dei comparti, anche in caso di suoli non contigui, in applicazione dei principi perequativi, il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, rispetto ai quali è indipendente la prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le dotazioni derivante dai crediti compensativi.

### **Comparti di decollo e atterraggio**

Il RUC individua ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui - ambiti di atterraggio, che non sono dotati di autonoma edificabilità.

Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia definito positivamente il procedimento stabilito all'interno dalle NTA.

Gli ambiti ove maturano diritti edificatori residui sono definiti ambiti di decollo. Negli ambiti di decollo sono ammessi:

- per edifici soggetti a delocalizzazione siti in territorio aperto, unicamente interventi di manutenzione per lo svolgimento delle attività in essere o al fine di contenere rischi per la salute umana e danni ambientali,
- per edifici assoggettati a recupero nei centri abitati, gli interventi stabiliti nelle apposite Schede normative e progettuali.

Fino all'avvenuta definizione del procedimento, gli ambiti di atterraggio sono assimilati alle

aree libere – verde urbano privato, e i manufatti ivi realizzati non costituiscono diritto edificatorio riutilizzabile.