

Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Sindaco

Massimiliano Pescini

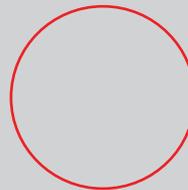
Ass. Governo del Territorio

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

Ottobre 2011

NTA_ALLEGATO 4
Schede Normative
degli Aggregati Rurali

Dall'analisi storica, paesaggistica e tipologica effettuata dal PS e poi approfondita in fase di elaborazione del RU, è emerso che nel territorio aperto del Comune di San Casciano sono presenti gruppi 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 dal RU *Aggregati rurali*.

Il RU assegna, a ciascun edificio componente un aggregato rurale, la categoria di intervento edilizio in funzione del valore attribuito dalle schede del PS; nello specifico negli edifici:

- di valore *Rilevante* sono ammessi interventi di *RSF - Restauro Scientifico e filologico*;
- di valore *Medio* sono ammessi interventi di *RRC - Restauro e risanamento conservativo*;
- *compatibili con il contesto* sono ammessi interventi *REV - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio*;
- *senza valore* sono ammessi interventi di *SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento*;
- *valore nullo* sono ammessi interventi di *SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento*.

Al fine di individuare l'Oggetto (tipo di edificio) e il Valore ad esso attribuito dal PS, è parte integrante del presente RUC la schedatura "Analisi del Patrimonio edilizio nel Territorio Aperto" elaborata in sede di PS.

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

La destinazione d'uso consentita negli edifici è unicamente quella residenziale; inoltre è sempre permessa la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

Si fanno salve le destinazioni d'uso già allocate alla data di adozione del RU.

Negli edifici già 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 frazionamento¹ secondo il seguente schema:

¹ La SUL dell'edificio in cui si intende realizzare il frazionamento dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

Si fanno salve comunque le situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

Il frazionamento, se il fabbricato è deruralizzato, è ammesso per

- ,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 porcaie, i forni, le cisterne, le serre, i garage, le rimesse, le cantine sotto terrazza ed 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.

Il RU ha individuato 11 *Aggregati rurali* riconducibili ciascuno ad 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 n. 3028, 3029, 3030, 3031

I nomi degli aggregati sono assegnati in funzione del toponimo.