

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

Sindaco

**Massimiliano Pescini**

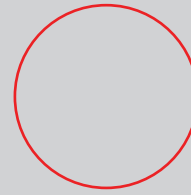
Ass. Governo del Territorio

**Carlo Savi**

Gruppo di Lavoro

Progettazione

**Arch. Silvia Viviani**



Collaboratori

**Arch. Annalisa Pirrello**

**Arch. Gabriele Bartoletti**

**Arch. Lucia Ninno**

**Arch. Lorenzo Bambi**

**Dott. Devid Orlotti**

**Gerardo Cerulli**

Servizio Urbanistica ed Edilizia

**Dott. Leonardo Baldini**

**Arch. Sonia Ciapetti**

**Arch. Barbara Ronchi**

**Arch. Giacomo Trentanovi**

**Geom. Andrea Rigacci**



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Luglio 2011

Monografia di analisi dei  
centri urbani oggetto di  
maggiore pressione insediativa

QC  
2





# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Luglio 2011

Book Cerbaia

QC  
2

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 Orłotti  
Gerardo Cerulli

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

Il contesto.....	2
La struttura urbana.....	3
Servizi e spazi pubblici esistenti.....	4
Analisi delle criticità.....	5
Le previsioni del Piano Strutturale.....	6
Studio delle dotazioni qualitative.....	7
Ipotesi progettuali.....	8
Simulazione progettuale.....	12

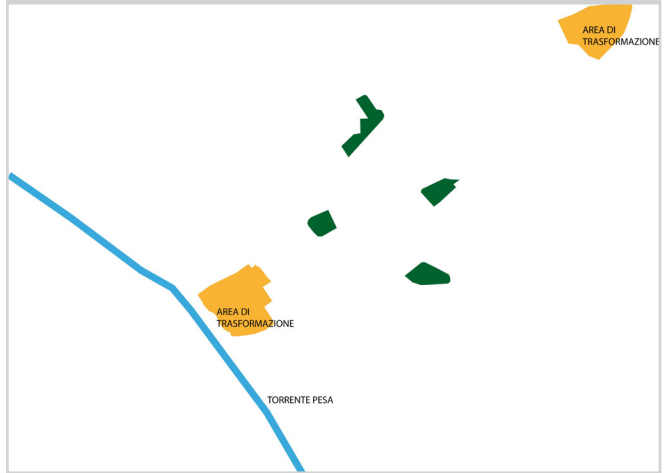
Il contesto

Il contesto

Viabilità



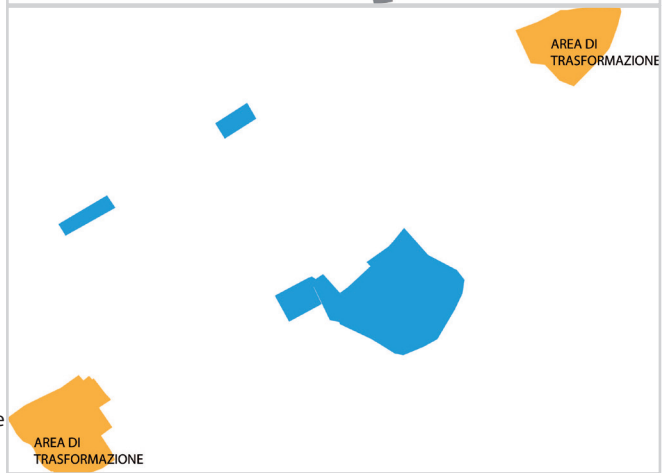
Verde pubblico



Residenza



Attrezzature e servizi














- La struttura urbana
- Viabilità
- Verde pubblico
- Residenza
- Attrezzature
- Servizi
- Acqua



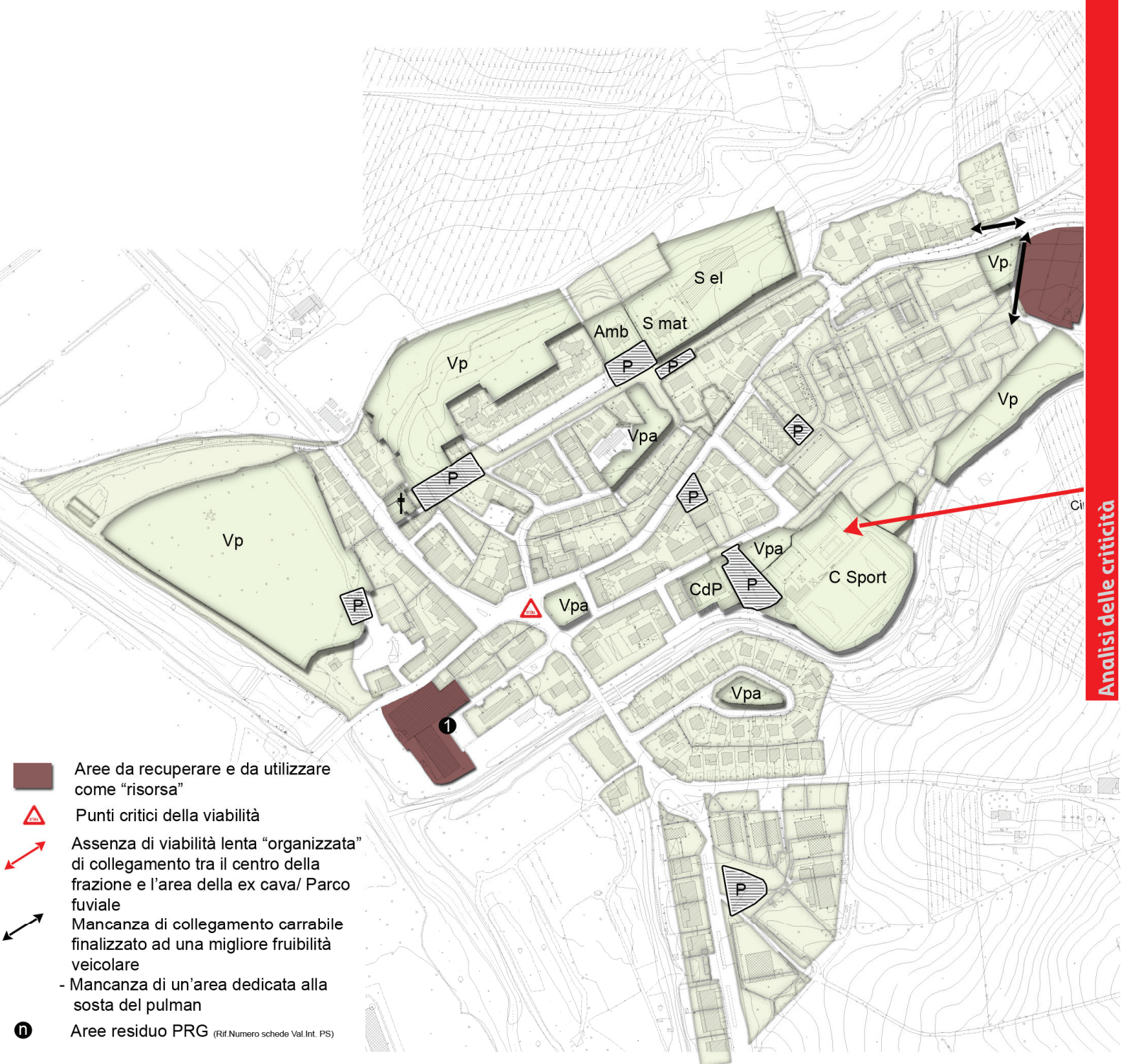




-  Fronte commerciale continuo
-  Fronte commerciale frammentato
-  Aree per attrezzature di interesse comune
-  Aree per l'istruzione
-  Aree per parcheggi
-  Aree per spazi pubblici attrezzati a parco
-  Provinciale
-  Comunale
-  Vicinale
-  Proprietà comunali
-  Proprietà privata

-  Chiesa
-  Vpa Verde pubblico attrezzato
-  C Sport Campo sportivo
-  S mat Scuola materna
-  S el Scuola elementare
-  Amb Ambulatorio
-  P Parcheggio
-  CdP Casa del popolo





- † Chiesa
- Vpa Verde pubblico attrezzato
- C Sport Campo sportivo
- S mat Scuola materna
- S el Scuola elementare
- Amb Ambulatorio
- P Parcheggio
- CdP Casa del popolo



**INDICAZIONI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO STRUTTURALE****ARTICOLO 22. DISCIPLINA RELATIVA AL SISTEMA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativi al sistema del territorio urbanizzato, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- l'esclusione di interventi di nuova edificazione all'interno dei centri storici, ivi compresa la realizzazione di piscine, fatta eccezione per gli interventi di realizzazione di impianti e strutture di interesse pubblico;
- la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita attraverso incentivi alla riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato che dovranno essere Determinati dal Regolamento Urbanistico;
- l'adeguato dimensionamento e la ridistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano, attraverso la definizione del Piano delle Funzioni;
- la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento;
- la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti.

**ARTICOLO 23. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CENTRI URBANI MAGGIORI**

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema dei centri urbani maggiori, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- gli interventi di nuova edificazione potranno essere eseguiti solo all'interno del perimetro urbano ed a condizione che il loro impatto, in termini di consumo delle risorse non rinnovabili, sia ridotto in rapporto alle migliori tecnologie disponibili;
  - per i tessuti di recente formazione (zone B e C del Piano Regolatore vigente) il Regolamento Urbanistico dovrà individuare azioni atte a perseguire:
    - il contenimento dell'espansione residenziale ai tessuti radi ed alle aree di frangia, privilegiando quelle soggette a degrado insediativo ed ambientale attraverso interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento finalizzati al complessivo miglioramento funzionale e qualitativo; l'individuazione delle aree di nuova edificazione e di ricucitura dei tessuti di frangia dovrà avvenire nell'ambito del dimensionamento;
    - l'integrazione e la distribuzione organica dei servizi pubblici e privati di interesse generale, anche al fine di ridurre la mobilità, il dimensionamento e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività produttive e commerciali mediante la definizione del Piano delle Funzioni;
    - la riapertura dei percorsi e delle opportunità di fruizione della campagna circostante;
  - la realizzazione od il completamento delle reti di viabilità interne ed esterne e della dotazione di parcheggi dovrà essere effettuato in forme tali da minimizzare l'impatto ambientale e correlato a forme che disincentivano l'utilizzo dei veicoli all'interno del tessuto urbano, ed in particolare dei centri storici;
  - gli interventi di regolazione della viabilità, definiti all'interno del Piano della Viabilità Comunale, e di localizzazione delle attività, definiti dal Piano delle Funzioni, dovranno perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
  - la ridefinizione degli standard, con particolare riguardo al verde pubblico attrezzato, dovrà essere attuata in correlazione con il recupero delle emergenze storico-monumentali presenti all'interno del centro urbano;
  - dovranno essere previsti interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, in particolar modo mediante la realizzazione di piantumazioni ed aree a verde;
  - le aree produttive ed artigianali potranno prevedere limitati interventi di espansione solo se accompagnati da azioni di riqualificazione paesaggistica e di riduzione dei consumi energetici, anche realizzati in forma collettiva.
- I progetti di ampliamento dovranno tener conto e tutelare la vivibilità delle eventuali abitazioni esistenti all'interno di tali aree.

**OBIETTIVI E AZIONI PER L'UTOE 4 – FONDOVALLE DELLA PESA****OBIETTIVO**

L'obiettivo principale è quello della tutela e valorizzazione del fondovalle della Pesa, attraverso la realizzazione di un esteso Parco Fluviale che, al proprio interno, dovrà ospitare aree di rispetto assoluto, zone sportive e ricettive, centri abitati e zone produttive, sviluppando innovative forme di convivenza con le attività presenti e future.

Per il centro urbano di Cerbaia gli obiettivi sono riferiti al recupero degli standard prestazionali, perseguiti attraverso il contenimento dell'edificazione e mediante il potenziamento delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Infine, ulteriore fondamentale obiettivo, è rappresentato dal corretto inserimento delle previsioni di ampliamento delle aree produttive, sia per quelle future sia per quelle già previste ed eventualmente confermate a seguito della valutazione integrata.

**AZIONI**

- Contenimento dell'espansione edilizia del centro urbano di Cerbaia;
- Valorizzazione del fondovalle della Pesa, della Terzona e della Sugana, attraverso la realizzazione di un Parco Fluviale articolato in aree di tutela più o meno rigida;
- Espansione della zona sportiva de La Botte.

**INDIRIZZI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ABITATO DI CERBAIA**

Per l'abitato di Cerbaia

- Potranno essere previsti limitati ampliamenti delle zone artigianali al fine di delocalizzare attività esistenti e divenute incompatibili con il tessuto urbano residenziale;
- Dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento (circonvallazione del centro abitato) e per realizzare percorsi pedonali protetti;
- Per le attività commerciali e direzionali ubicate all'interno del centro abitato di Cerbaia si applicano le disposizioni contenute al comma 20 dell'articolo 7 della presente disciplina nella parte in cui si dispone il divieto di cambio di destinazione d'uso, in essere al momento dell'adozione del Piano Strutturale o di nuova realizzazione, verso la destinazione d'uso residenziale dei fondi commerciali, ubicati ai piani terreni o seminterrati di immobili per i cinque anni successivi alla data di cessazione dell'attività, fatte salve norme più restrittive stabilite dal Regolamento Urbanistico o dal Piano delle Funzioni;
- Dovrà essere valutata la possibilità di un accordo con i Comuni di Scandicci e di Montespetoli per realizzare una politica unitaria in materia di servizi, viabilità e residenza;
- Dovranno essere previsti interventi per migliorare le condizioni dell'alveo e del deflusso della Sugana durante tutto l'anno, in relazione alla sistemazione ed alla fruibilità di tutto il sistema delle acque del sotto bacino;
- Potranno essere previsti esclusivamente interventi di ricucitura dell'edificato di maggiore consistenza all'interno del perimetro urbano esistente;

**DIMENSIONAMENTO UTOE 4 (mq/posti letto)**

Funzioni	Esistente	Previsto da PRG	Previsioni confermate dalla valutazione	Previsioni di Piano Strutturale
Residenziale	130.950	4.492	4.492	14.000
Industriale e artigianale comprensiva attività comm.li all'ingresso e depositi	84.000	87.000	72.000	4.200
Commerciale - medie strutture di vendita				1.500
Turistico - ricettiva	1.500	1.700	700	300 posti letto
Direzionale comprensiva attività private di servizio	800			200

**INTERVENTI A COMPATIBILITA'CONDIZIONATA DA SCHEDE DI VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE: CONDIZIONI**

Di seguito si riportano le condizioni, a cui è condizionata la fattibilità degli interventi non realizzati del Prgc, secondo le schede di valutazione del Piano Strutturale.

**SCHEDE N. 1**

*"- condizioni: si indicano condizioni relative all'eccessivo carico (necessità di ridimensionamento), a rischi idraulici (area esondabile), riduzione del volume ammesso da Prg, destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, inammissibilità di volumi interrati dato il rischio idraulico, ampliamento del perimetro dell'area oggetto di intervento per arrivare sostanzialmente alle sponde (circa 10 ml) in modo da dare sistemazione ambientale unitaria; ammissibilità in altezza di solo due piani fuori terra, con possibilità di arrivare a tre piani parzialmente e ove compatibile con il contesto. Si danno indirizzi per il risparmio energetico: orientamento ove possibile, obbligo di distribuzione interna nel rispetto delle norme di risparmio energetico."*

**SCHEDE N. 2**

*"- condizioni: intervento di restauro o ristrutturazione con risultati attesi analoghi al restauro per la palazzina a fini esclusivamente residenziali; recupero della volumetria della palestra, previa demolizione della stessa, per asilo nido (nel parco). Non deve essere modificato il comparto di intervento, comprensivo del passaggio pedonale ancorché esistente. Si tratta di intervento con rilevanza pubblica su patrimonio pubblico."*

**SCHEDE N. 4**

*"- condizioni: l'ambito è degradato, ma un'eventuale "riempimento" del vuoto urbano potrebbe premere ulteriormente sul rapporto fra edifici e territorio che è una risorsa del Ps. L'intervento deve qualificarsi come riordino e riabilitazione urbana, con demolizione e ricostruzione, in base alla quale sono ammesse le realizzazioni di pertinenze degli edifici principali, e in questo caso può procedere anche prima dell'adozione del Ru. Invece, eventuali volumi residenziali saranno valutati dal Ru. In questo caso non può procedere prima dell'adozione del Ru."*





Schemi di studio delle dotazioni qualitative



Ipotesi progettuale - La città che si vuole







Ipotesi progettuale - La città che si vuole



Ipotesi progettuale - La città che si vuole







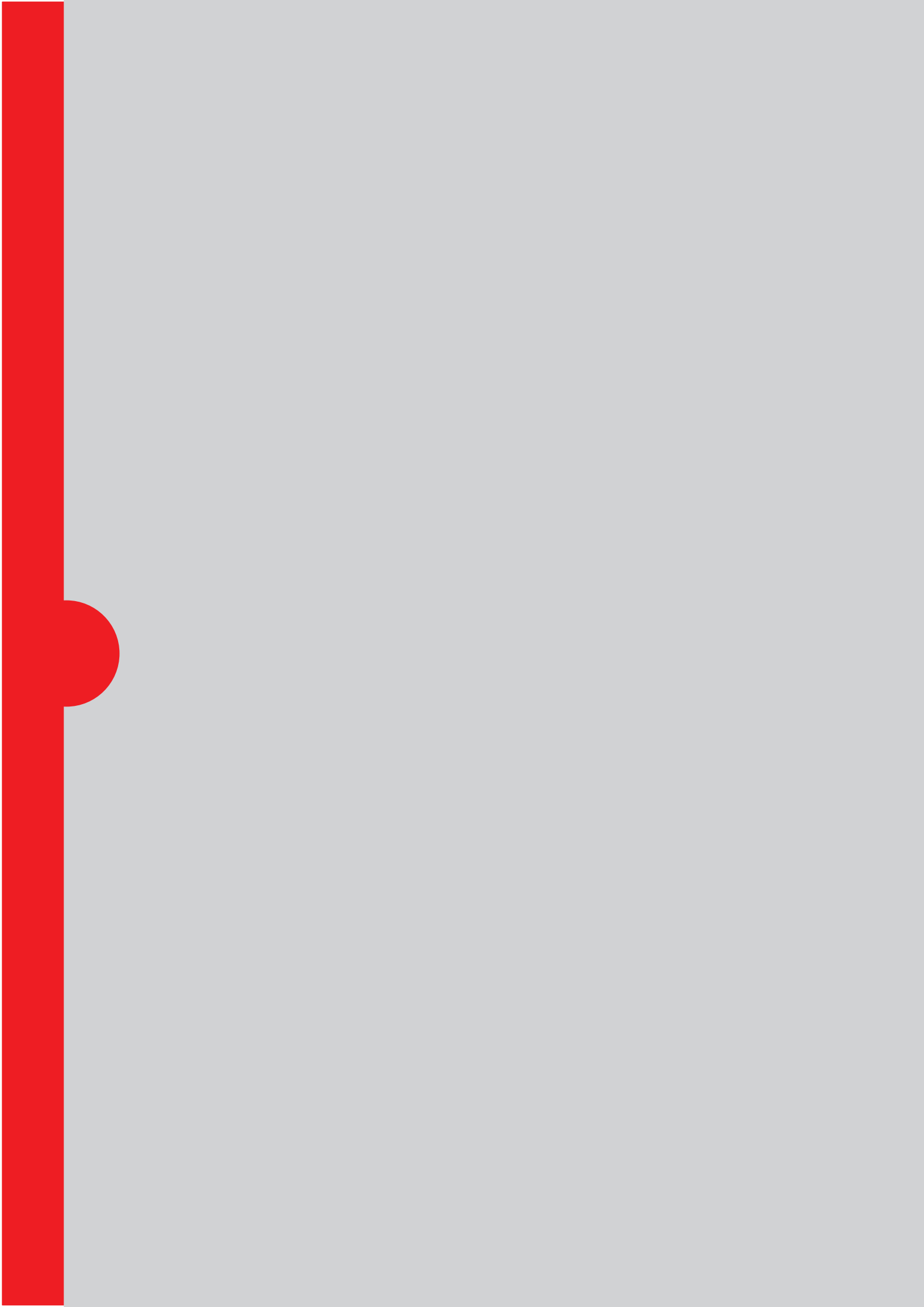
Ipotesi progettuale - La città che si vuole













# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Luglio 2011

Book Chiesanuova

QC  
2

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 Orłotti  
Gerardo Cerulli

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

Il contesto.....	2
La struttura urbana.....	3
Servizi e spazi pubblici esistenti.....	4
Analisi delle criticità.....	5
Le previsioni del Piano Strutturale.....	6
Studio delle dotazioni qualitative.....	7
Ipotesi progettuali.....	8
Simulazione progettuale.....	14

Il contesto

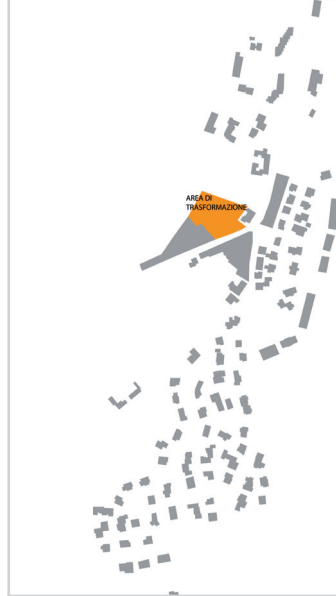
Viabilità



Verde pubblico



Residenza



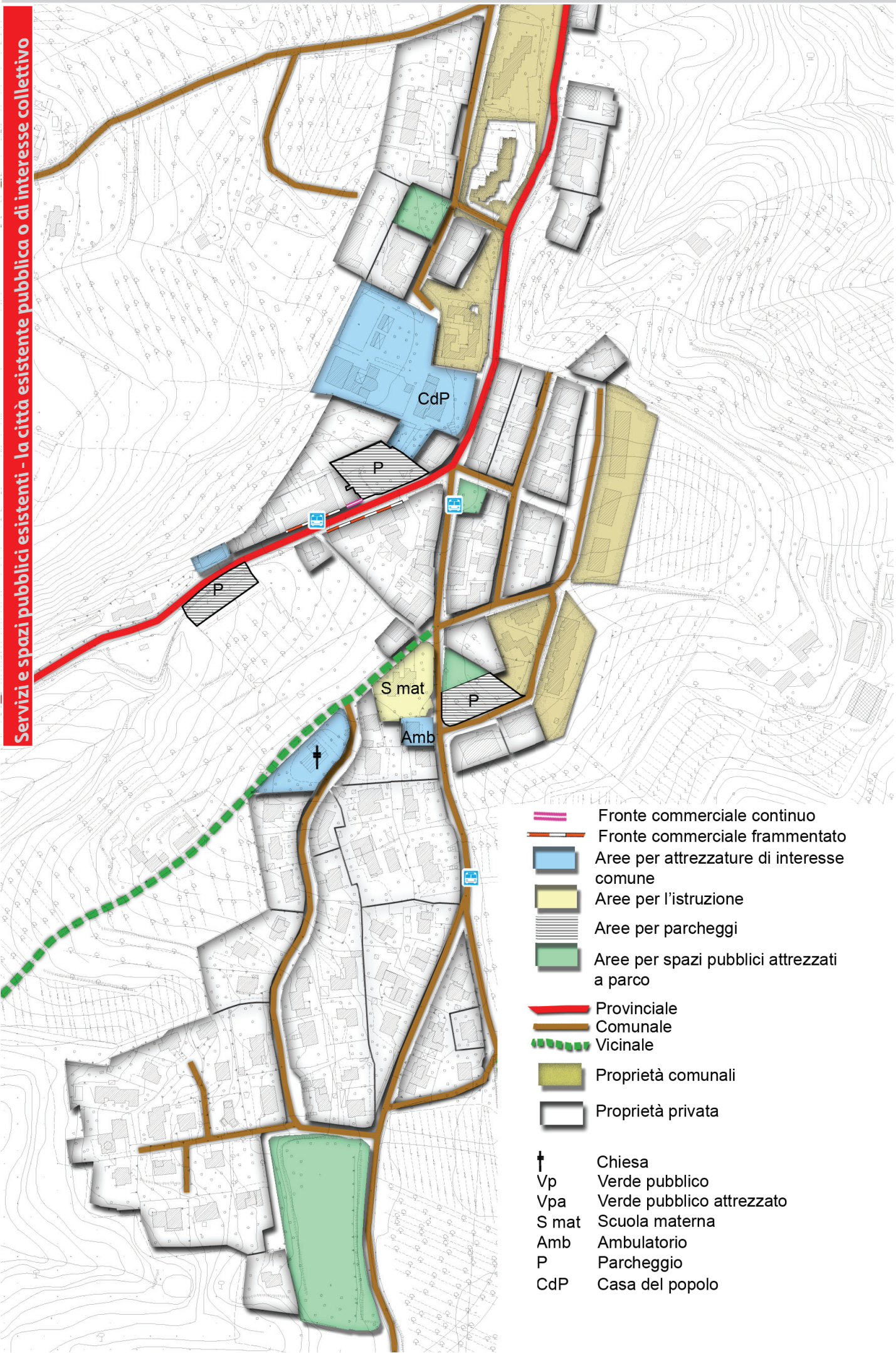
Attrezzature e servizi













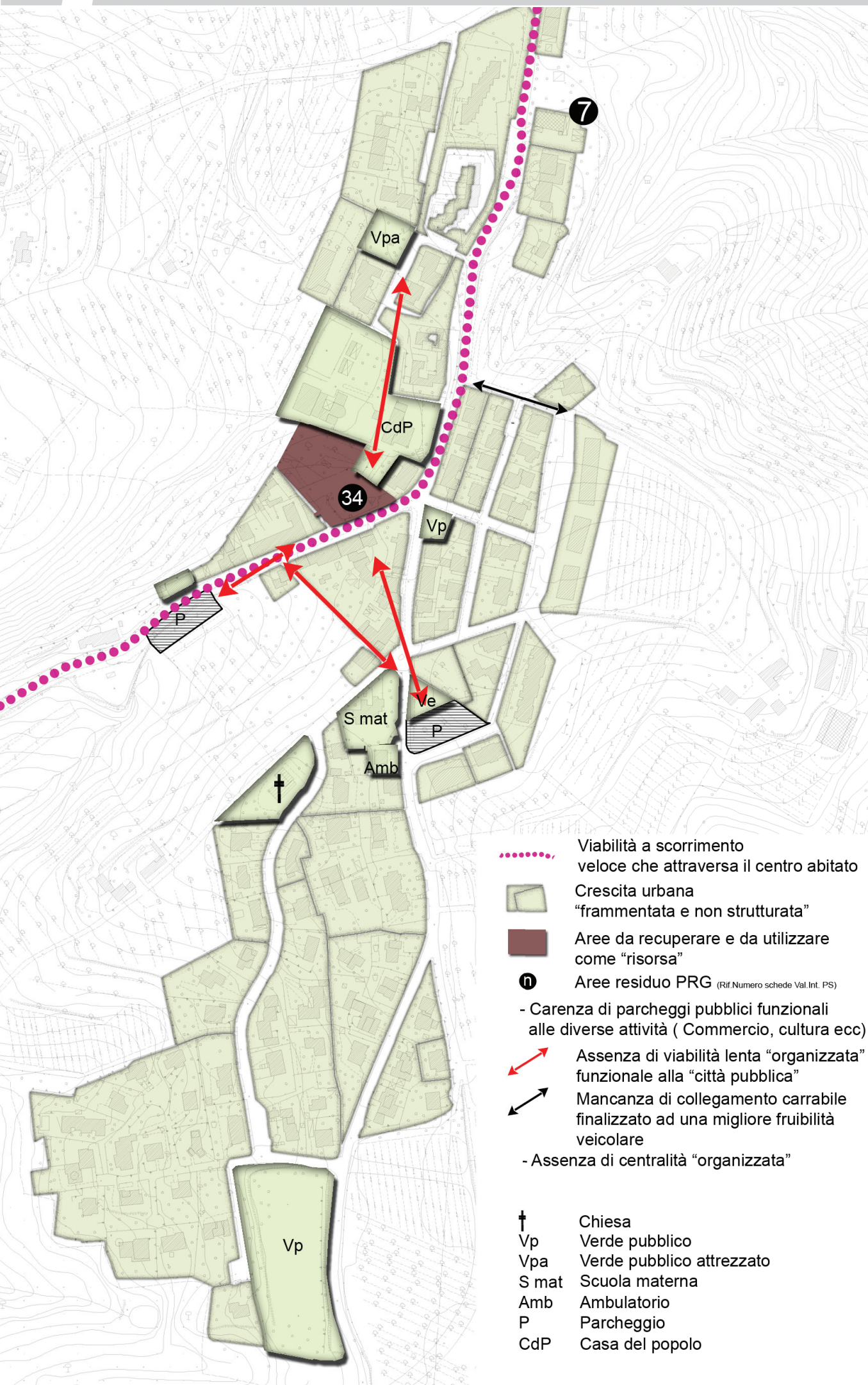








Servizi e spazi pubblici esistenti - la città esistente pubblica o di interesse collettivo



-  Fronte commerciale continuo
-  Fronte commerciale frammentato
-  Aree per attrezzature di interesse comune
-  Aree per l'istruzione
-  Aree per parcheggi
-  Aree per spazi pubblici attrezzati a parco
-  Provinciale
-  Comunale
-  Vicinale
-  Proprietà comunali
-  Proprietà privata
-  Chiesa
-  Vp Verde pubblico
-  Vpa Verde pubblico attrezzato
-  S mat Scuola materna
-  Amb Ambulatorio
-  P Parcheggio
-  CdP Casa del popolo





-  Viabilità a scorrimento veloce che attraversa il centro abitato
-  Crescita urbana "frammentata e non strutturata"
-  Aree da recuperare e da utilizzare come "risorsa"
-  Aree residuo PRG (Rif. Numero schede Val. Int. PS)
- Carezza di parcheggi pubblici funzionali alle diverse attività ( Commercio, cultura ecc)
-  Assenza di viabilità lenta "organizzata" funzionale alla "città pubblica"
-  Mancanza di collegamento carrabile finalizzato ad una migliore fruibilità veicolare
- Assenza di centralità "organizzata"

- † Chiesa
- Vp Verde pubblico
- Vpa Verde pubblico attrezzato
- S mat Scuola materna
- Amb Ambulatorio
- P Parcheggio
- CdP Casa del popolo



**INDICAZIONI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO STRUTTURALE****ARTICOLO 22. DISCIPLINA RELATIVA AL SISTEMA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativi al sistema del territorio urbanizzato, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- l'esclusione di interventi di nuova edificazione all'interno dei centri storici, ivi compresa la realizzazione di piscine, fatta eccezione per gli interventi di realizzazione di impianti e strutture di interesse pubblico;
- la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita attraverso incentivi alla riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato che dovranno essere Determinati dal Regolamento Urbanistico;
- l'adeguato dimensionamento e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano, attraverso la definizione del Piano delle Funzioni;
- la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento;
- la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti.

**ARTICOLO 24. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DELLE FRAZIONI**

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema delle frazioni, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- le nuove previsioni edificatore dovranno essere correlate dalla contestuale realizzazione di interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard con particolare priorità per le aree a parcheggio e per il verde pubblico attrezzato;
- le previsioni di nuovi interventi dovranno essere prioritariamente indirizzate verso la definizione o il ripristino di punti cardine interni al tessuto edificato e comunemente localizzate in forme compatibili con le caratteristiche del paesaggio e la morfologia dei luoghi;
- potranno essere definiti interventi di ridefinizione della viabilità di attraversamento con la realizzazione di tratti di circonvallazione e di ampliamento delle aree a parcheggio;
- i nuovi tratti di viabilità dovranno prioritariamente tener conto dell'impatto sul territorio e pertanto prevedere adeguati accorgimenti per ridurre la loro visibilità ed in ogni caso valutare la possibilità di schermature realizzate mediante alberature o rimodellazioni morfologiche delle aree circostanti;
- i nuovi parcheggi dovranno essere realizzati in forme tali da assicurare la permeabilità delle aree, la presenza di alberature e di verde e, ove possibile, la correlazione con zone per la sosta ed il tempo libero;
- gli interventi dovranno valorizzare l'interrelazione con il territorio aperto, con l'attività agricola e con le relative funzioni di supporto; in particolare incentivando la fruizione del territorio circostante mediante l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili che interessano le frazioni e siano correlati con le aree di sosta già presenti o di nuova realizzazione.

**OBIETTIVI E AZIONI PER L'UTOE 1****OBIETTIVO**

Riguardo ai centri abitati l'obiettivo è quello di contenere la trasformazione del territorio, finalizzato al recupero dei livelli qualitativi dei nuclei abitati anche mediante la ricostruzione del loro disegno urbano interno

**AZIONI**

Contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue ad alcuni centri abitati;

Riorganizzazione del tessuto urbano degli abitati de La Romola e Chiesanuova;

Miglioramento della viabilità di attraversamento e della dotazione dei parcheggi;

Limitata espansione delle aree industriali già presenti;

Tutela dell'area boscata degli Scopeti e sua valorizzazione anche a fini turistici;

Attuazione delle previsioni del Piano Industriale dell'ATO 6, in attuazione dei Piani provinciali ed interprovinciali di gestione dei rifiuti;

**INDIRIZZI PER L'ABITATO DI CHIESANUOVA**

Potranno essere previsti interventi per la realizzazione di parcheggi interrati;

Dovranno essere definiti interventi atti a valorizzare, anche mediante l'apporto dei privati, le aree e gli immobili di proprietà pubblica;

Dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;

**DIMENSIONAMENTO UTOE 1 (MQ/POSTI LETTO)**

Funzioni	Esistente	Previsto da PRG	Previsioni confermate dalla valutazione	Previsioni di Piano Strutturale
Residenziale	164.005	4.262	2.832	10.430
Industriale e artigianale comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	52.000	192.000	192.000	2.000
Commerciale - medie strutture di vendita	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	3.500	2.500	2.500	250 posti letto
Direzionale comprensiva attività private di servizio				

**INTERVENTI A COMPATIBILITA'CONDIZIONATA DA SCHEDE DI VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE: CONDIZIONI**

Di seguito si riportano le condizioni, a cui è condizionata la fattibilità degli interventi non realizzati del Prgc, secondo le schede di valutazione del Piano Strutturale.

**SCHEDA N. 7**

"- condizioni: l'intervento si configura come una saturazione in ambito che, interno all'abitato, sta nella parte di esso ancora connotata da presenza di verde. Il lotto, inoltre è lungo strada. Tali caratteri non permettono un eccesso di carico, pertanto è necessaria una riduzione di volume e superficie rispetto al Prgc vigente, sarà stabilita dal Ruc"

**SCHEDA N. 34**

"- condizioni: dato il contesto urbano al quale l'intervento deve portare contributi in termini di attività compatibili e di immagine nonché di spazi collettivi, il Ru quantificherà la volumetria realizzabile, considerando anche i carichi gravanti direttamente sulla viabilità in prossimità di una curva, ammettendo le funzioni residenziali, commerciali e direzionali, e verificando il contributo di edilizia residenziale sociale attribuibile nell'intervento stesso.





Schemi di studio delle dotazioni qualitative



Ipotesi progettuale - La città che si vuole







Ipotesi progettuale - La città che si vuole



Ipotesi progettuale - La città che si vuole







Ipotesi progettuale - La città che si vuole



Ipotesi progettuale - La città che si vuole

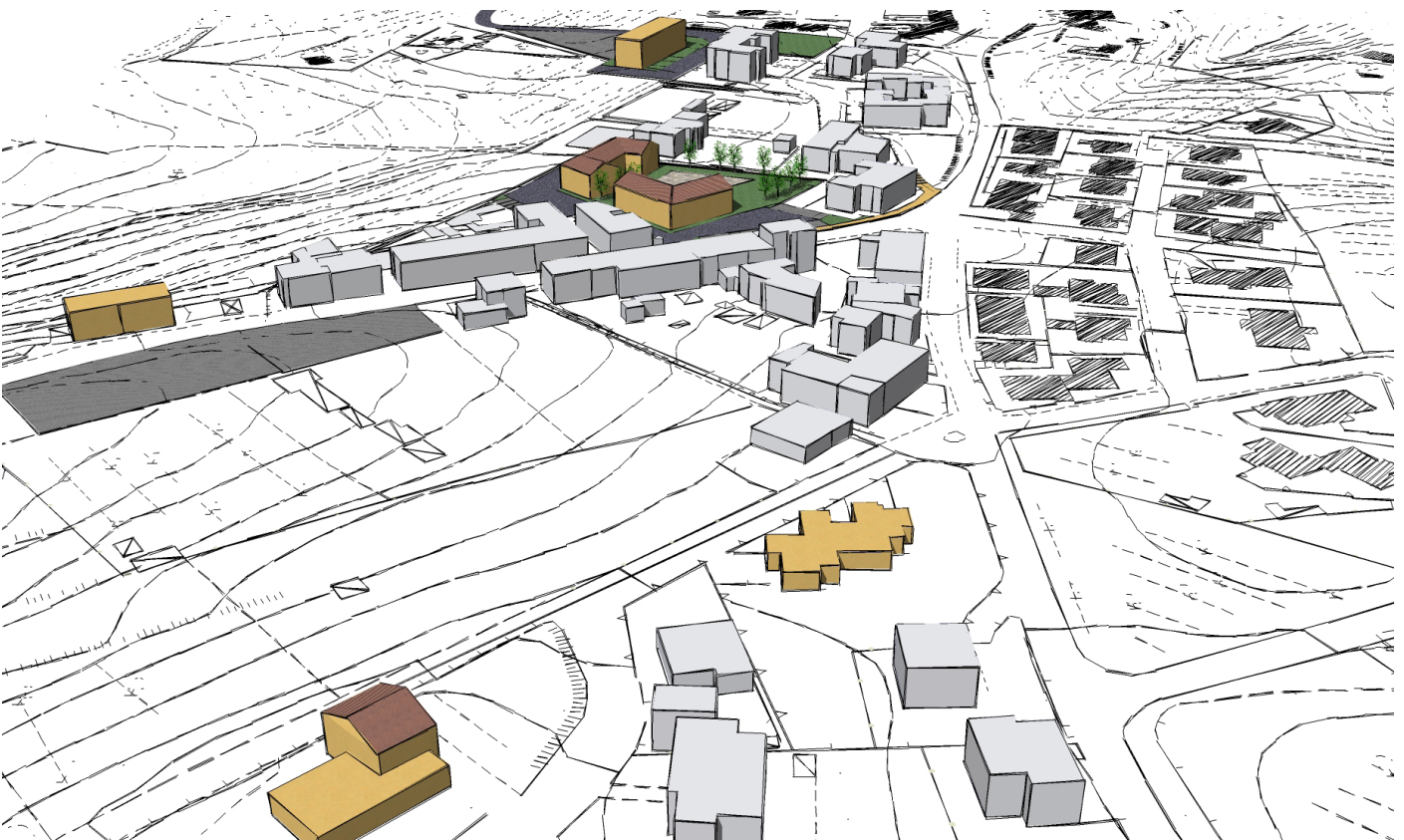
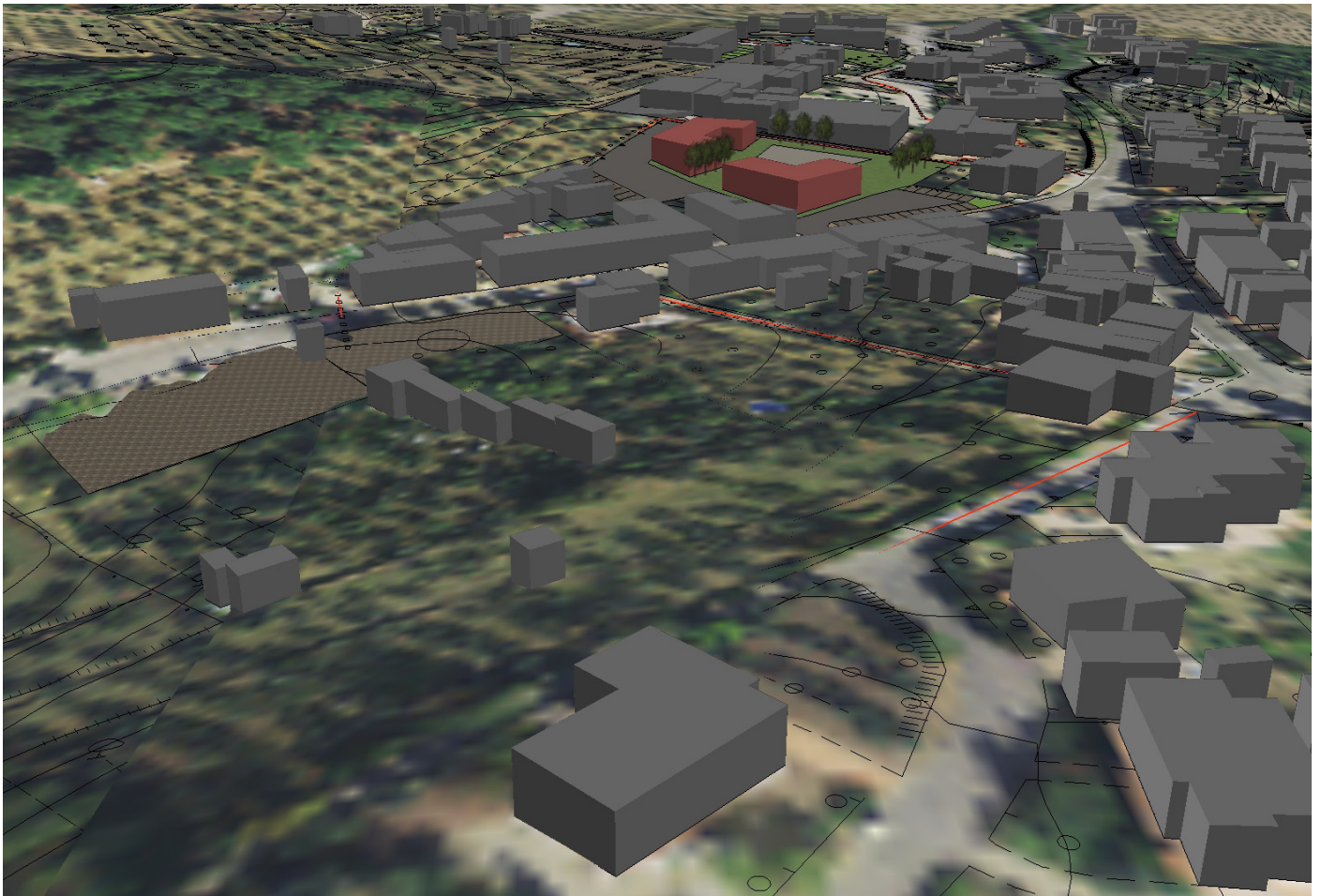




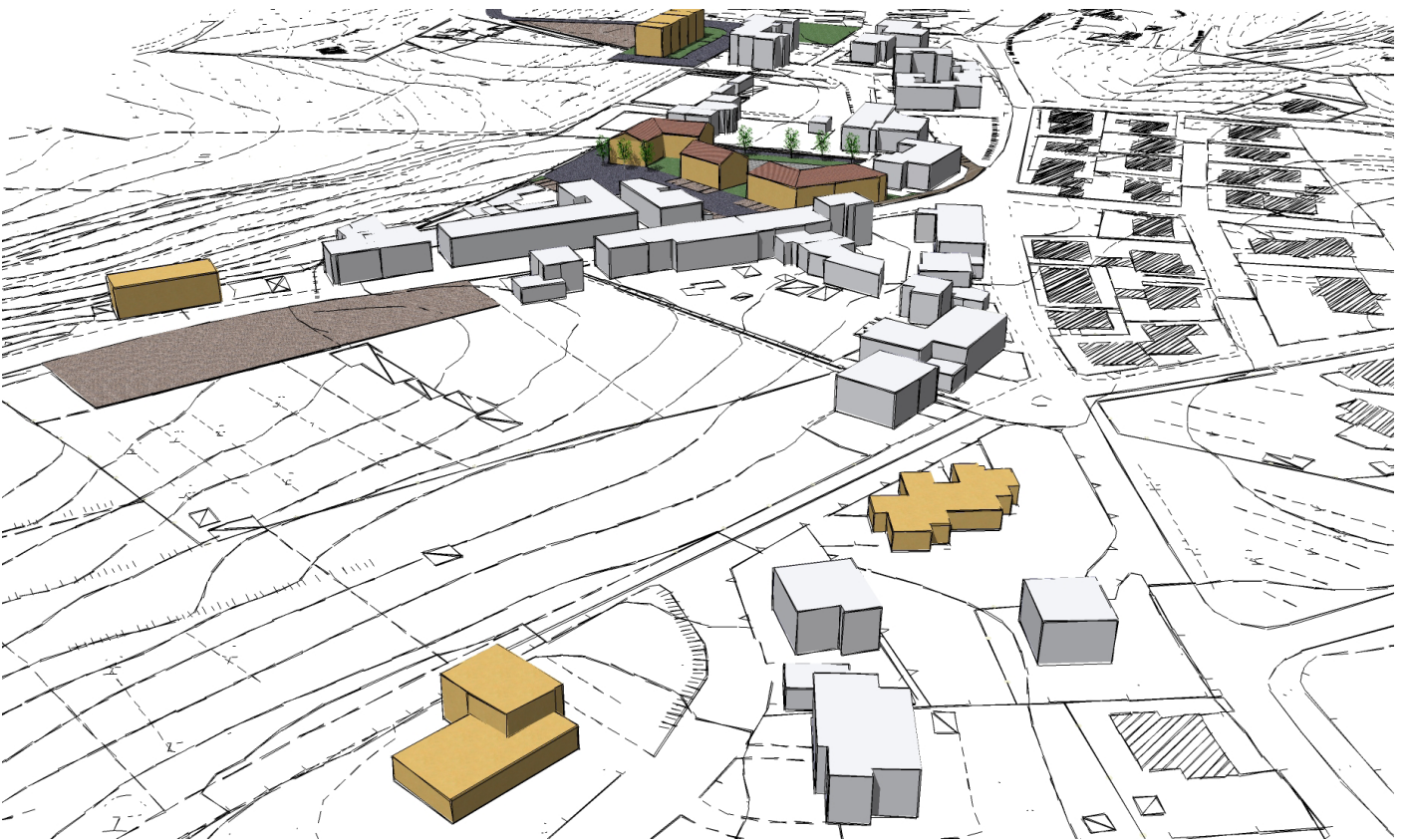
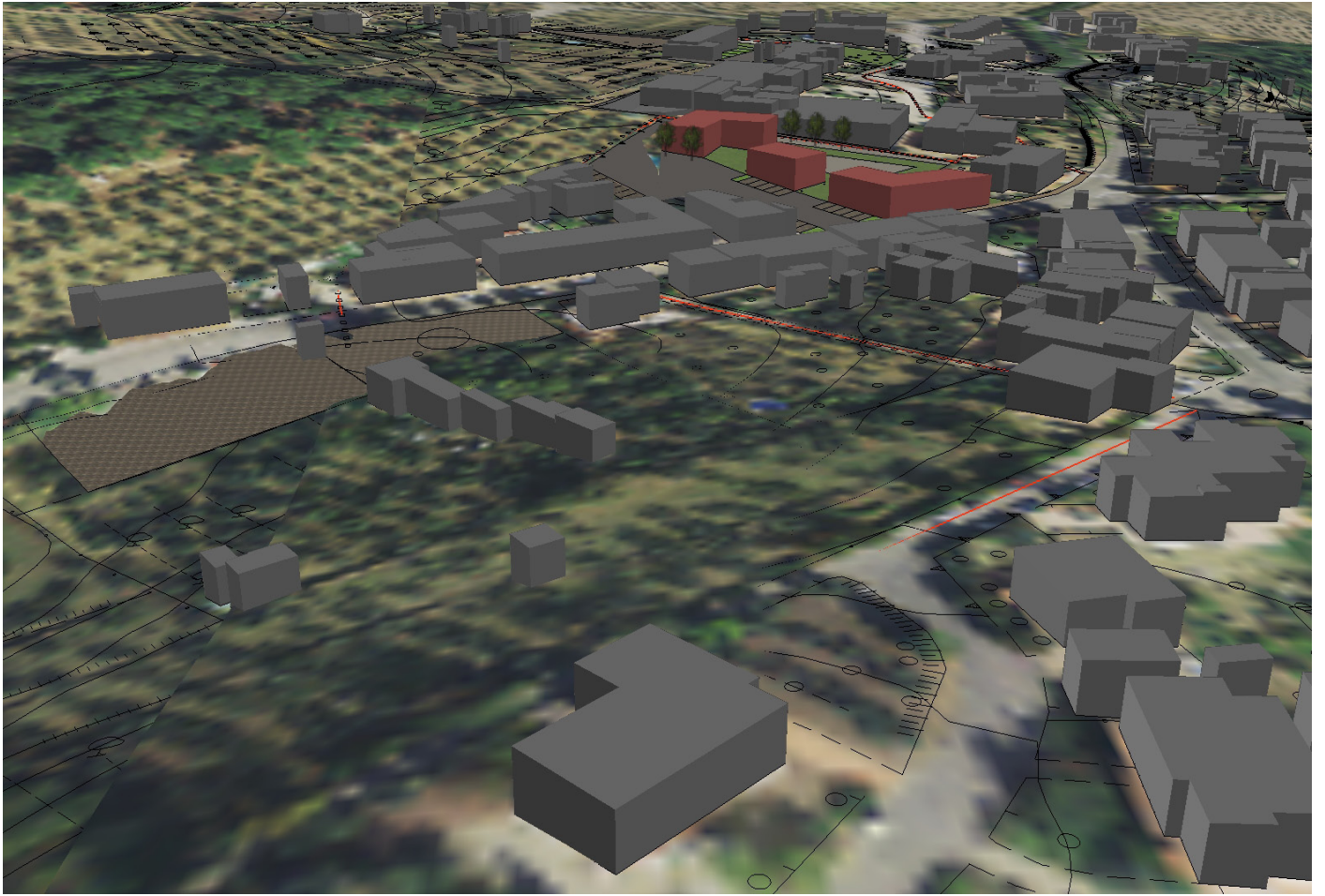


Ipotesi progettuale - La città che si vuole

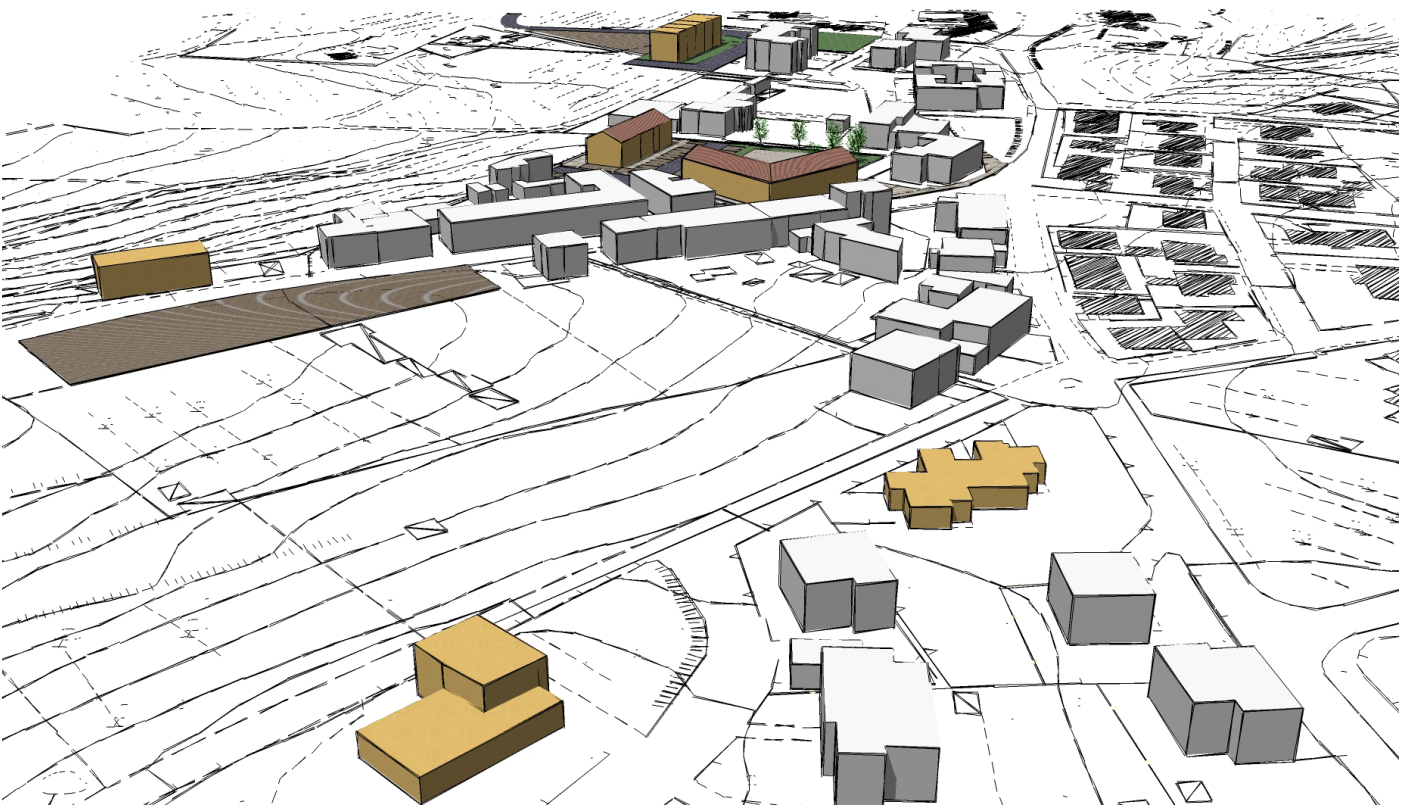
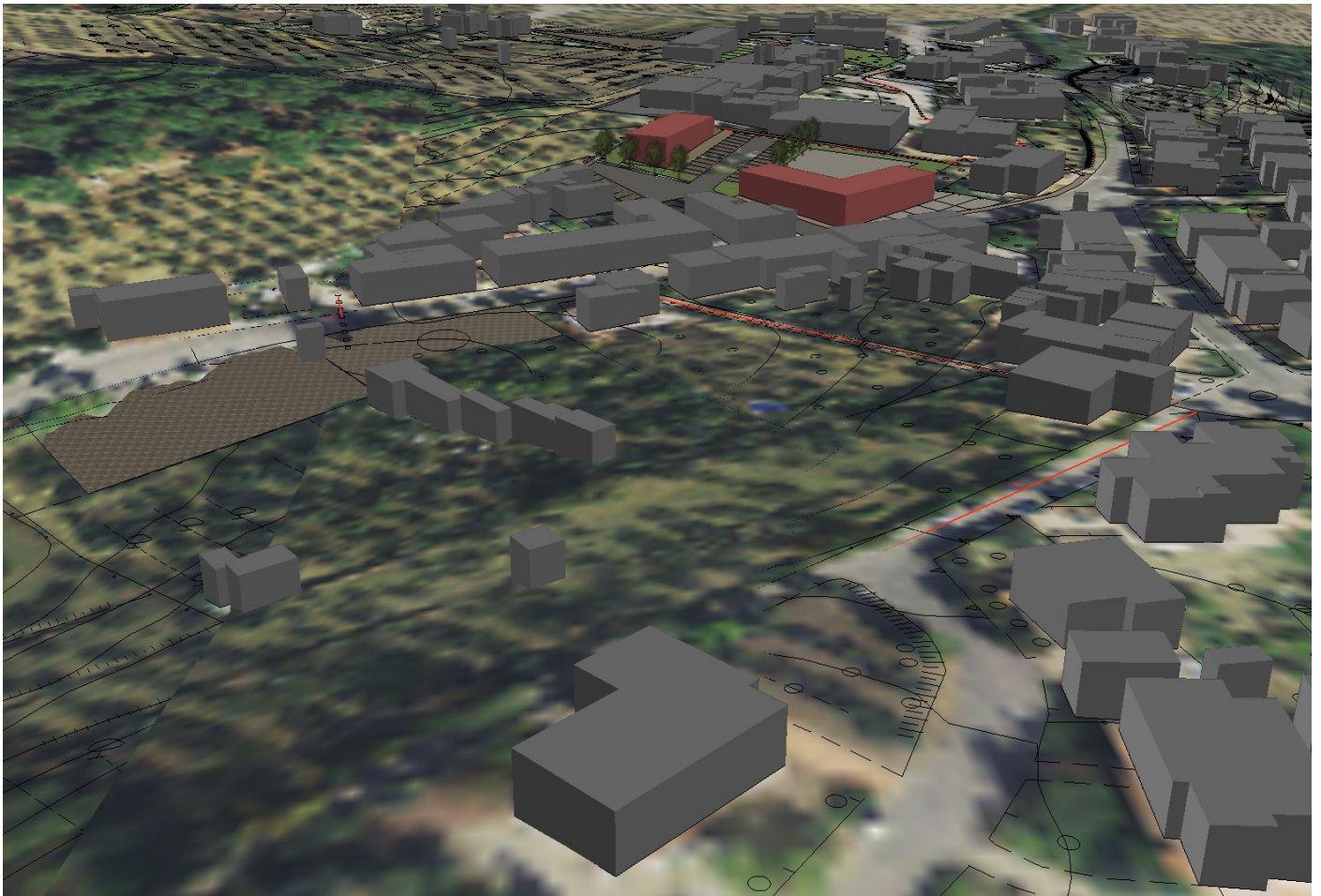






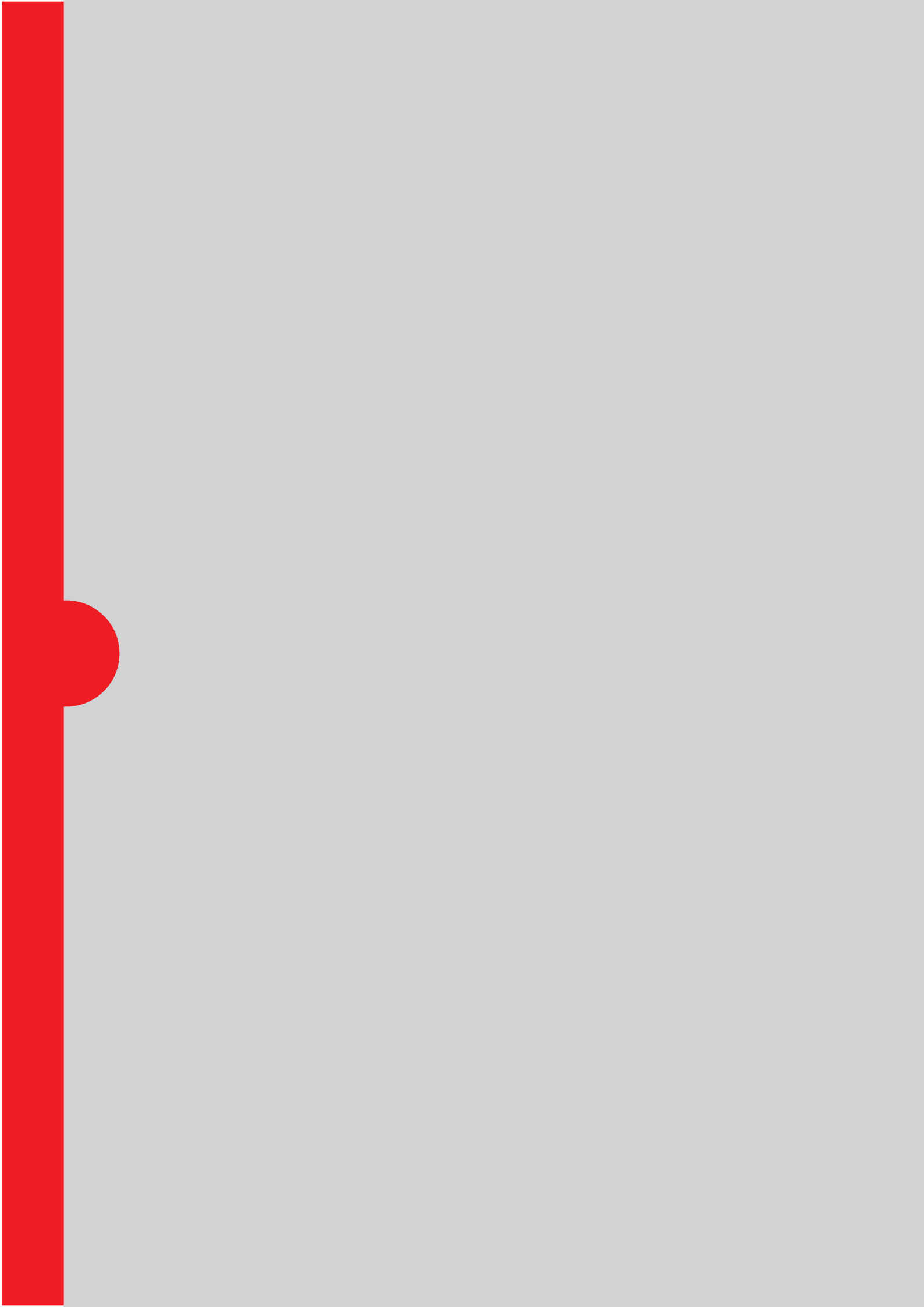












# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Luglio 2011

Book Romola

QC  
2

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 Orłotti  
Gerardo Cerulli

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



Il contesto.....2

La struttura urbana.....3

Servizi e spazi pubblici esistenti.....4

Analisi delle criticità.....5

Le previsioni del Piano Strutturale.....6

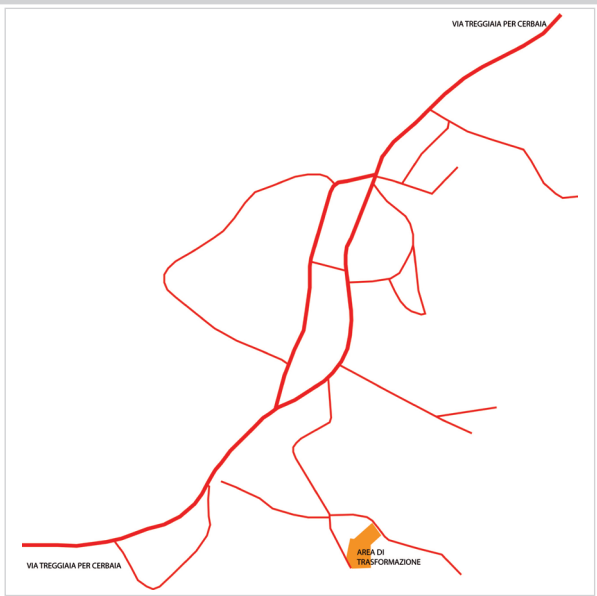
Studio delle dotazioni qualitative.....7

Ipotesi progettuali.....8

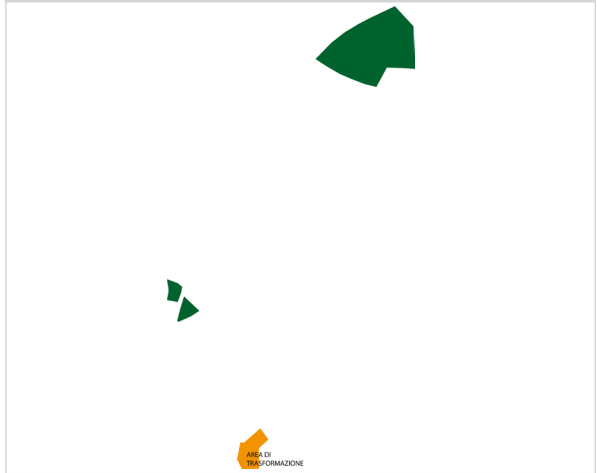
Simulazione progettuale.....12

Il contesto

Viabilità



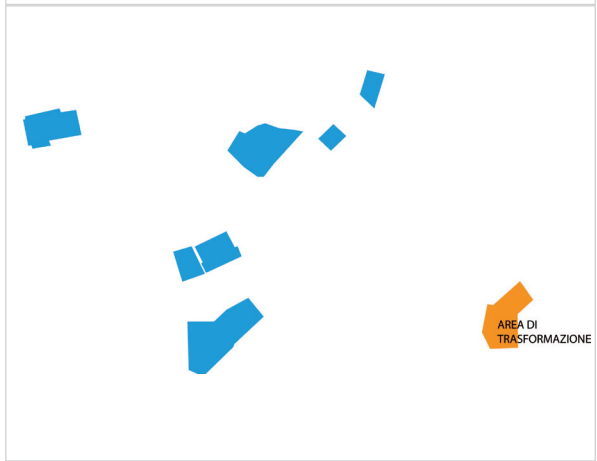
Verde pubblico



Residenza

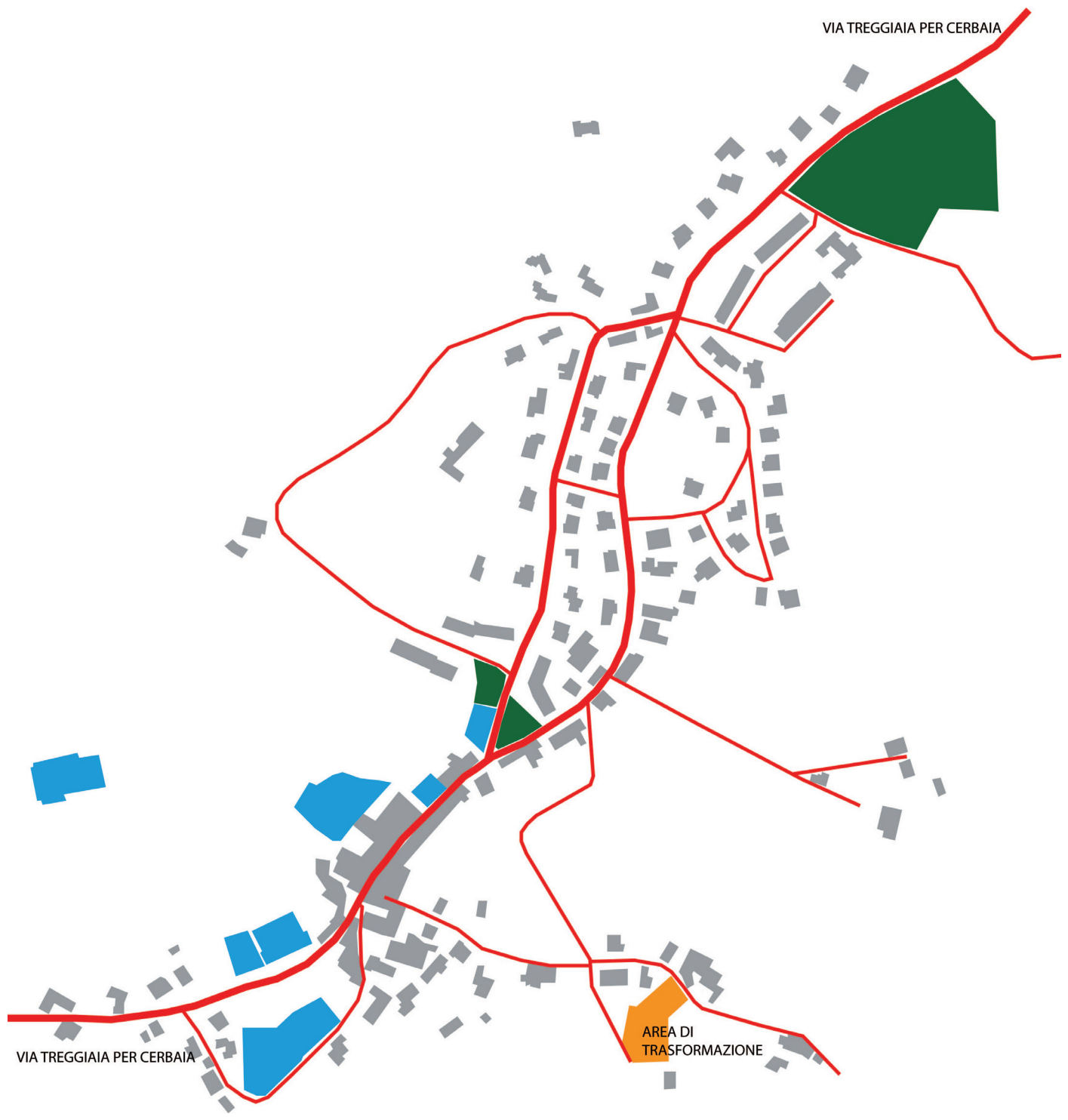


Attrezzature e servizi





















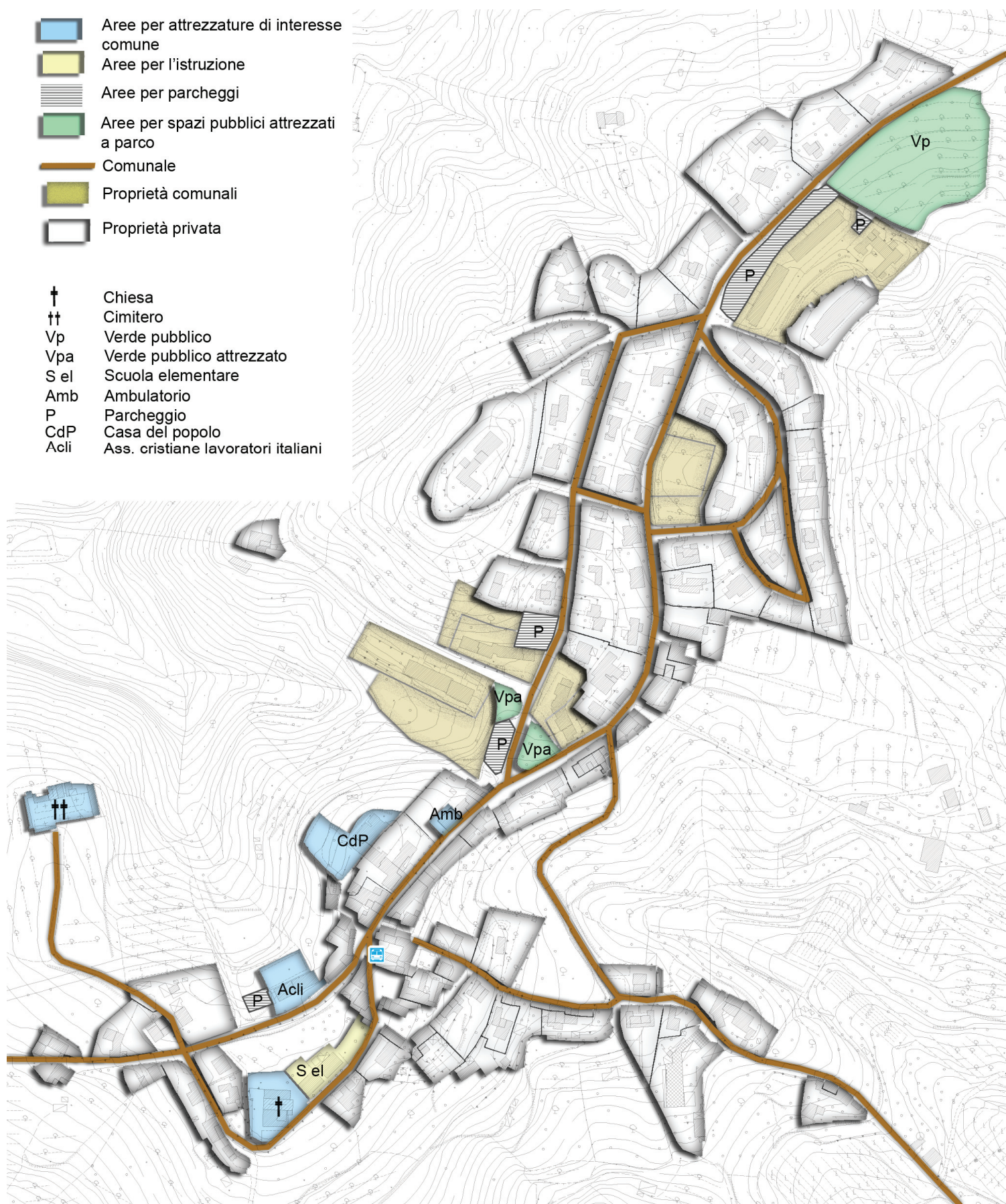
- La struttura urbana
- Viabilità
- Verde pubblico
- Residenza
- Attrezzature
- Servizi
- Acqua








-  Aree per attrezzature di interesse comune
-  Aree per l'istruzione
-  Aree per parcheggi
-  Aree per spazi pubblici attrezzati a parco
-  Comunale
-  Proprietà comunali
-  Proprietà privata


-  Chiesa
-  Cimitero
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico attrezzato
-  Scuola elementare
-  Ambulatorio
-  Parcheggio
-  Casa del popolo
-  Ass. cristiane lavoratori italiani














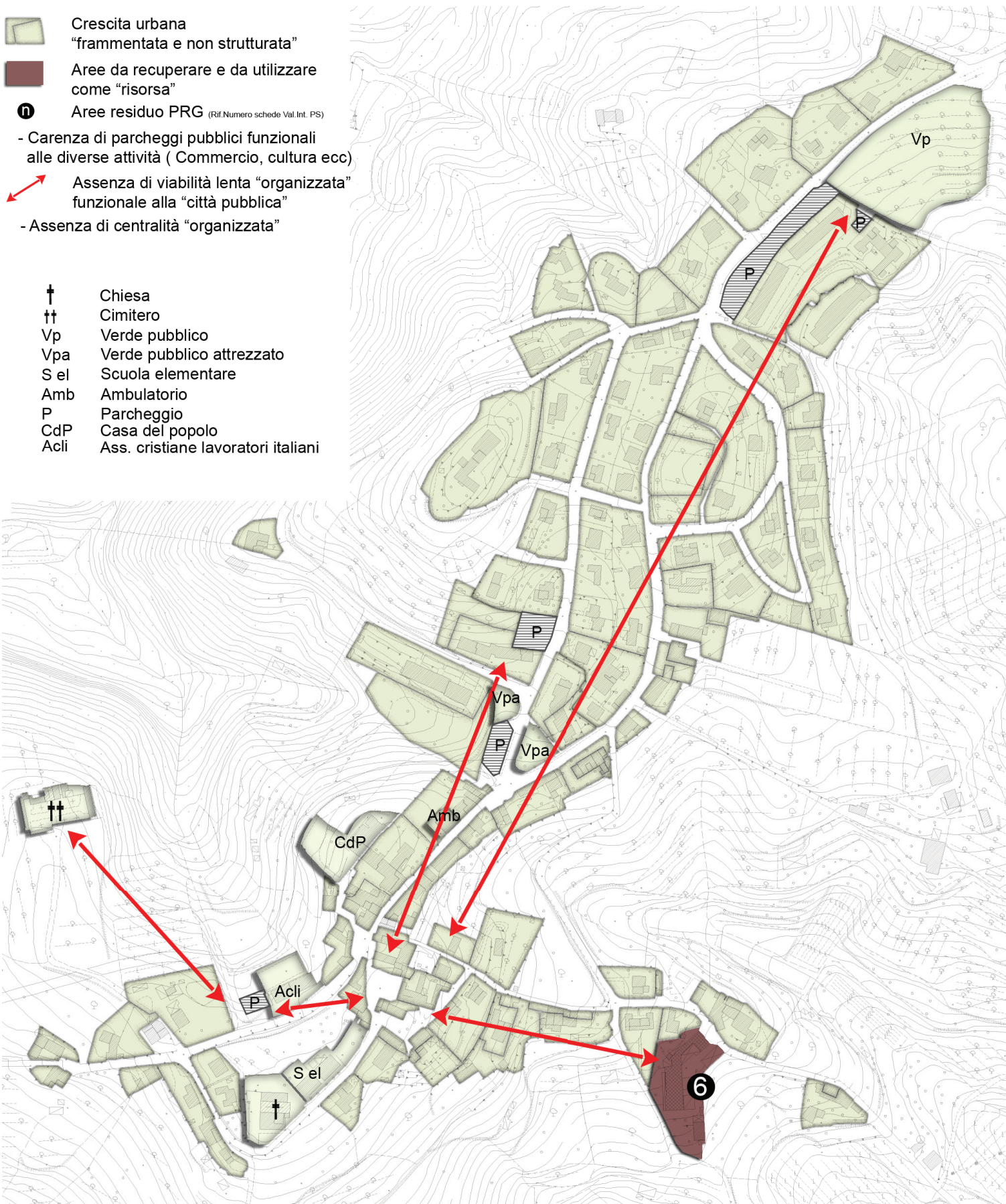
-  Crescita urbana "frammentata e non strutturata"
-  Aree da recuperare e da utilizzare come "risorsa"
-  Aree residuo PRG (Rif. Numero schede Val.Int. PS)

- Carenza di parcheggi pubblici funzionali alle diverse attività ( Commercio, cultura ecc)

 Assenza di viabilità lenta "organizzata" funzionale alla "città pubblica"

- Assenza di centralità "organizzata"

-  Chiesa
-  Cimitero
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico attrezzato
-  Scuola elementare
-  Ambulatorio
-  Parcheggio
-  Casa del popolo
-  Ass. cristiane lavoratori italiani





**INDICAZIONI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO STRUTTURALE****ARTICOLO 22. DISCIPLINA RELATIVA AL SISTEMA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativi al sistema del territorio urbanizzato, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- l'esclusione di interventi di nuova edificazione all'interno dei centri storici, ivi compresa la realizzazione di piscine, fatta eccezione per gli interventi di realizzazione di impianti e strutture di interesse pubblico;
- la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita attraverso incentivi alla riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato che dovranno essere Determinati dal Regolamento Urbanistico;
- l'adeguato dimensionamento e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano, attraverso la definizione del Piano delle Funzioni;
- la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento;
- la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti.

**ARTICOLO 24. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DELLE FRAZIONI**

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema delle frazioni, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- le nuove previsioni edificatore dovranno essere correlate dalla contestuale realizzazione di interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard con particolare priorità per le aree a parcheggio e per il verde pubblico attrezzato;
- le previsioni di nuovi interventi dovranno essere prioritariamente indirizzate verso la definizione o il ripristino di punti cardine interni al tessuto edificato e comunque localizzate in forme compatibili con le caratteristiche del paesaggio e la morfologia dei luoghi;
- potranno essere definiti interventi di ridefinizione della viabilità di attraversamento con la realizzazione di tratti di circonvallazione e di ampliamento delle aree a parcheggio;
- i nuovi tratti di viabilità dovranno prioritariamente tener conto dell'impatto sul territorio e pertanto prevedere adeguati accorgimenti per ridurre la loro visibilità ed in ogni caso valutare la possibilità di schermature realizzate mediante alberature o rimodellazioni morfologiche delle aree circostanti;
- i nuovi parcheggi dovranno essere realizzati in forme tali da assicurare la permeabilità delle aree, la presenza di alberature e di verde e, ove possibile, la correlazione con zone per la sosta ed il tempo libero;
- gli interventi dovranno valorizzare l'interrelazione con il territorio aperto, con l'attività agricola e con le relative funzioni di supporto; in particolare incentivando la fruizione del territorio circostante mediante l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili che interessano le frazioni e siano correlati con le aree di sosta già presenti o di nuova realizzazione.

**OBIETTIVI E AZIONI PER L'UTOE 1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO****OBIETTIVO**

Riguardo ai centri abitati l'obiettivo è quello di contenere la trasformazione del territorio, finalizzato al recupero dei livelli qualitativi dei nuclei abitati anche mediante la ricostruzione del loro disegno urbano interno

**AZIONI**

- Contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue ad alcuni centri abitati;
- Riorganizzazione del tessuto urbano degli abitati de La Romola e Chiesanuova;
- Miglioramento della viabilità di attraversamento e della dotazione dei parcheggi;
- Limitata espansione delle aree industriali già presenti;
- Tutela dell'area boscata degli Scopeti e sua valorizzazione anche a fini turistici;
- Attuazione delle previsioni del Piano Industriale dell'ATO 6, in attuazione dei Piani provinciali ed interprovinciali di gestione dei rifiuti;

**INDIRIZZI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ABITATO DE LA ROMOLA**

- Dovranno essere prioritariamente definiti interventi relativi alla realizzazione di parcheggi ed alla valorizzazione delle aree baricentriche della frazione;
- Dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;
- Per gli abitati di S. Andrea in Percussina e Montecapri dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia; per S. Andrea in Percussina dovranno essere previsti interventi per l'adeguamento della dotazione dei parcheggi e per la viabilità di attraversamento;

**DIMENSIONAMENTO UTOE 1 (mq/posti letto)**

Funzioni	Esistente	Previsto da PRG	Previsioni confermate dalla valutazione	Previsioni di Piano Strutturale
Residenziale	164.005	4.262	2.832	10.430
Industriale e artigianale comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	52.000	192.000	192.000	2.000
Commerciale - medie strutture di vendita	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	3.500	2.500	2.500	250 posti letto
Direzionale comprensiva attività private di servizio				

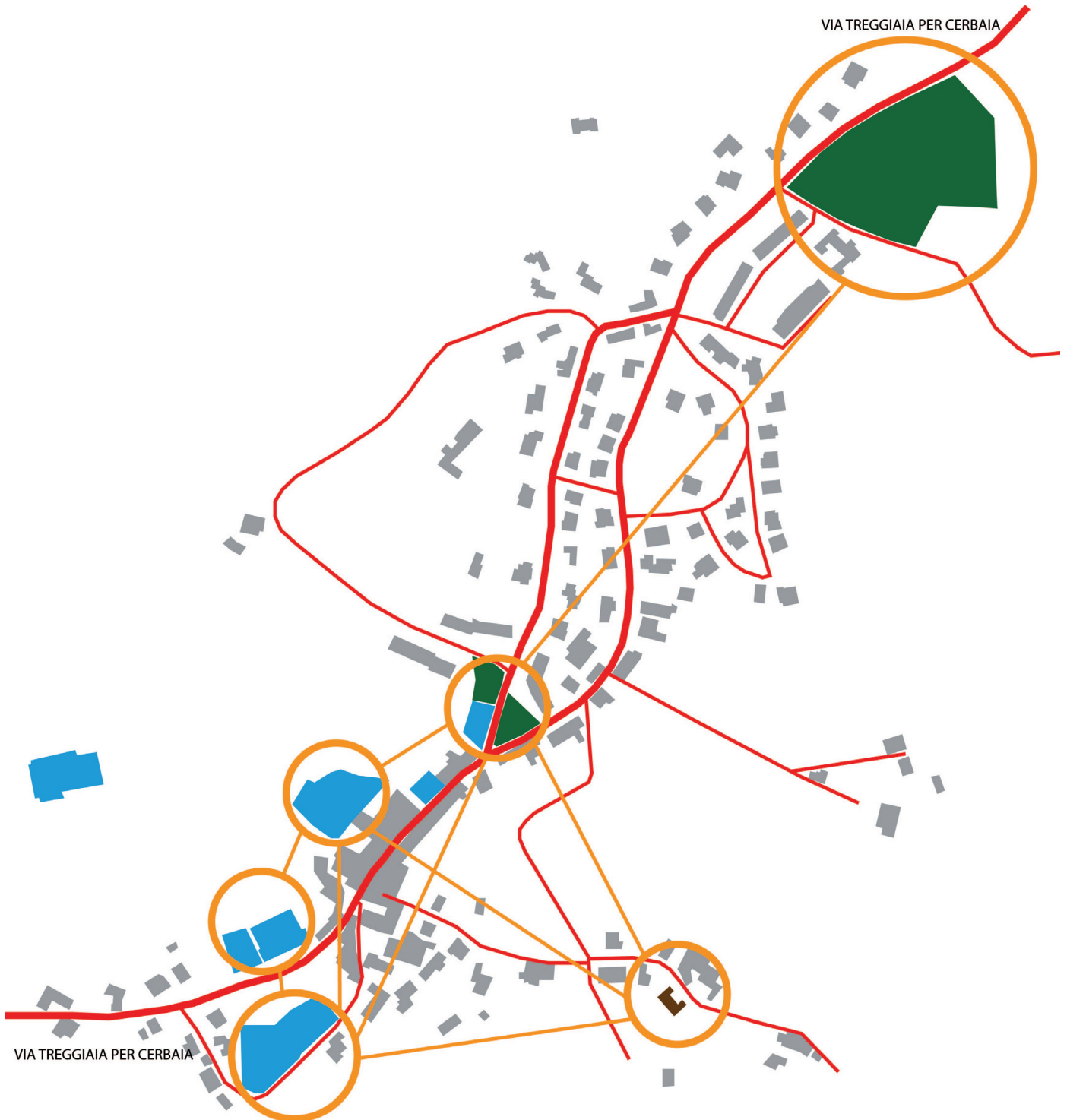
**INTERVENTI A COMPATIBILITA'CONDIZIONATA DA SCHEDE DI VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE: CONDIZIONI**

Di seguito si riportano le condizioni, a cui è condizionata la fattibilità degli interventi non realizzati del Prgc, secondo le schede di valutazione del Piano Strutturale.

**SCHEDA N. 6**

"*condizioni: dato il contesto dovrà essere contenuta l'altezza in modo da non creare "disagi" visivi e percettivi. Data l'assenza di rischi idraulici sono ammessi i garages interrati. E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico. Il Ru stabilirà il massimo dimensionamento, dietro verifica delle superfici esistenti, e comunque in modo da non congestionare né il lotto edificatorio né il contesto.*"







Ipotesi progettuale - La città che si vuole







Ipotesi progettuale - La città che si vuole



Ipotesi progettuale - La città che si vuole

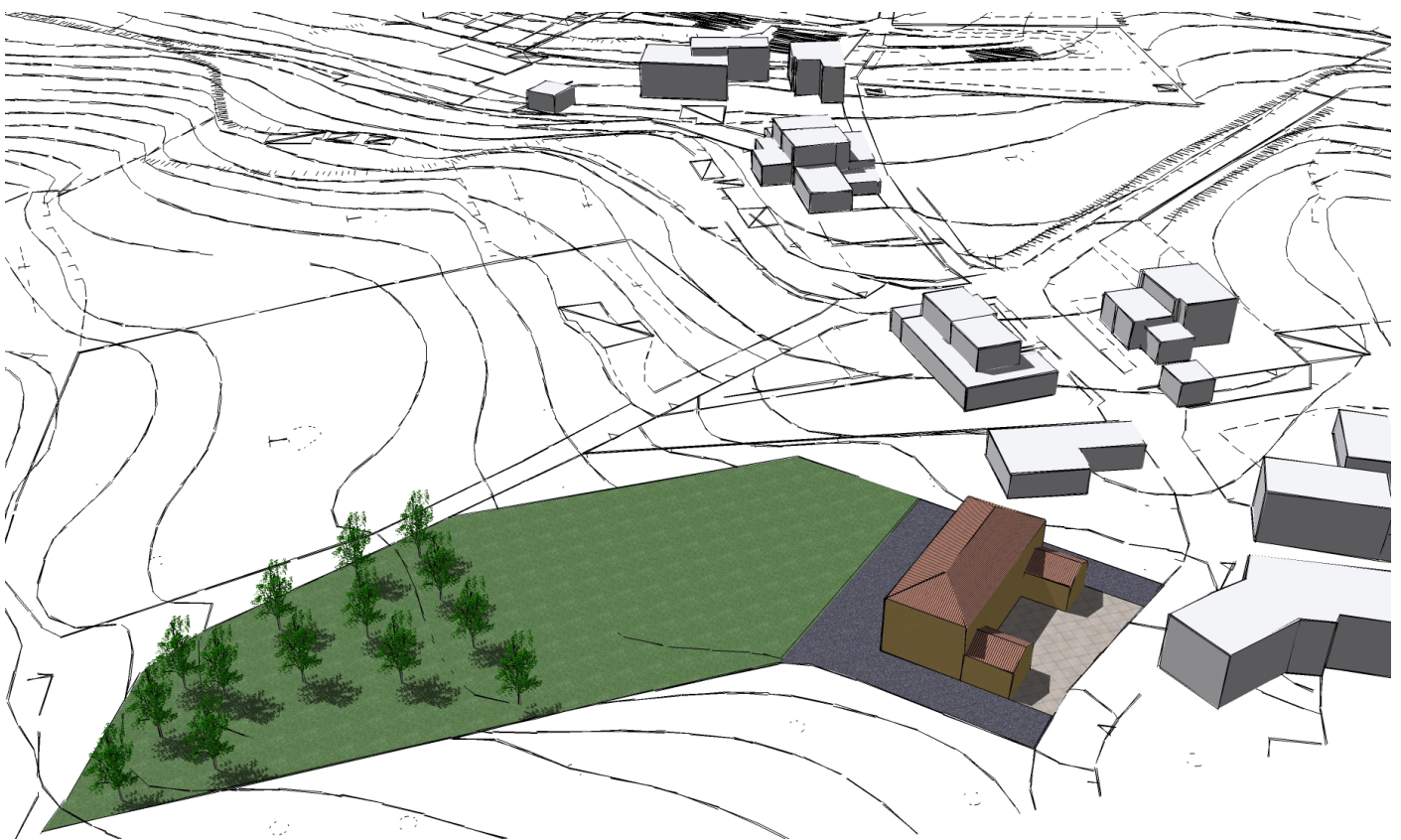
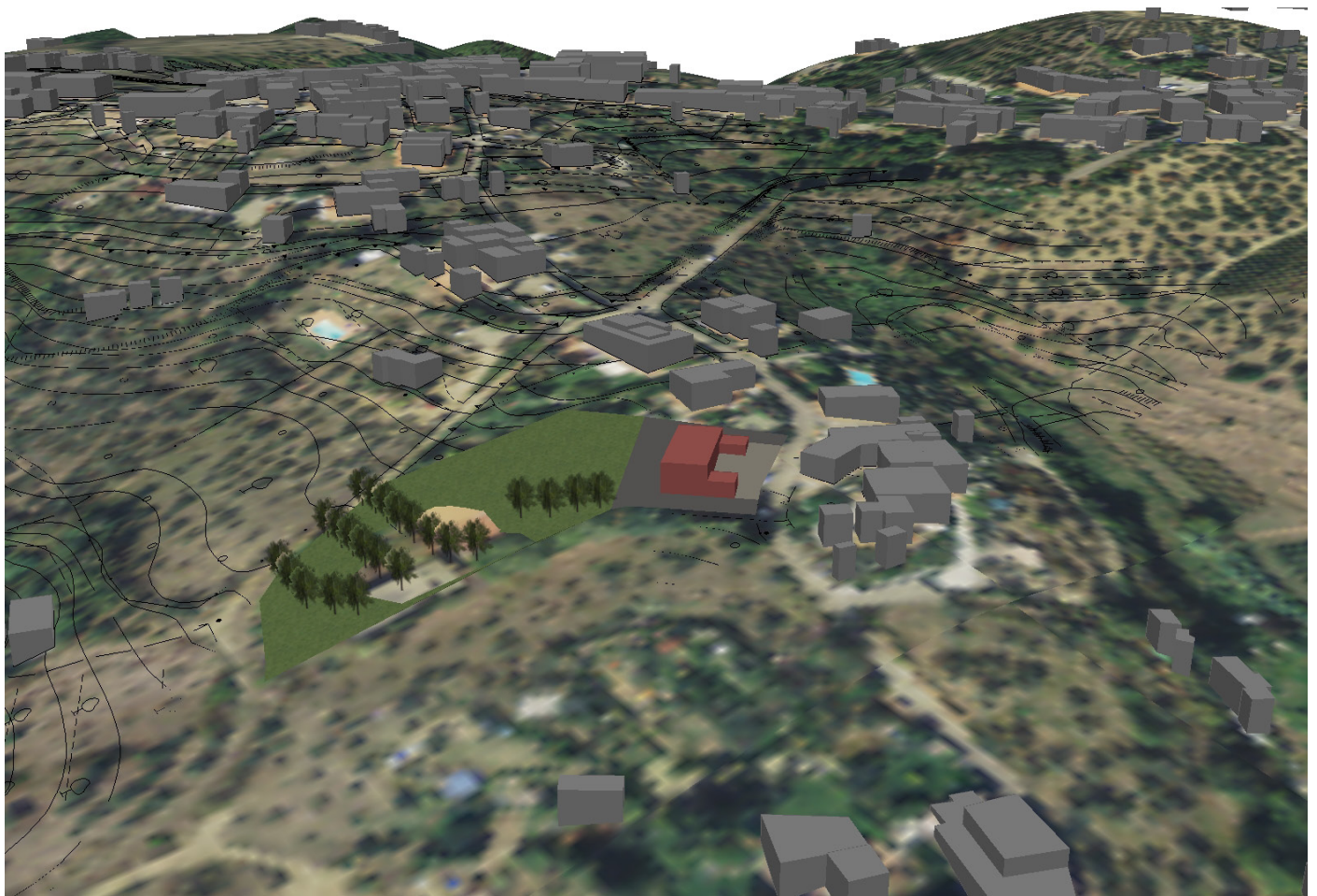






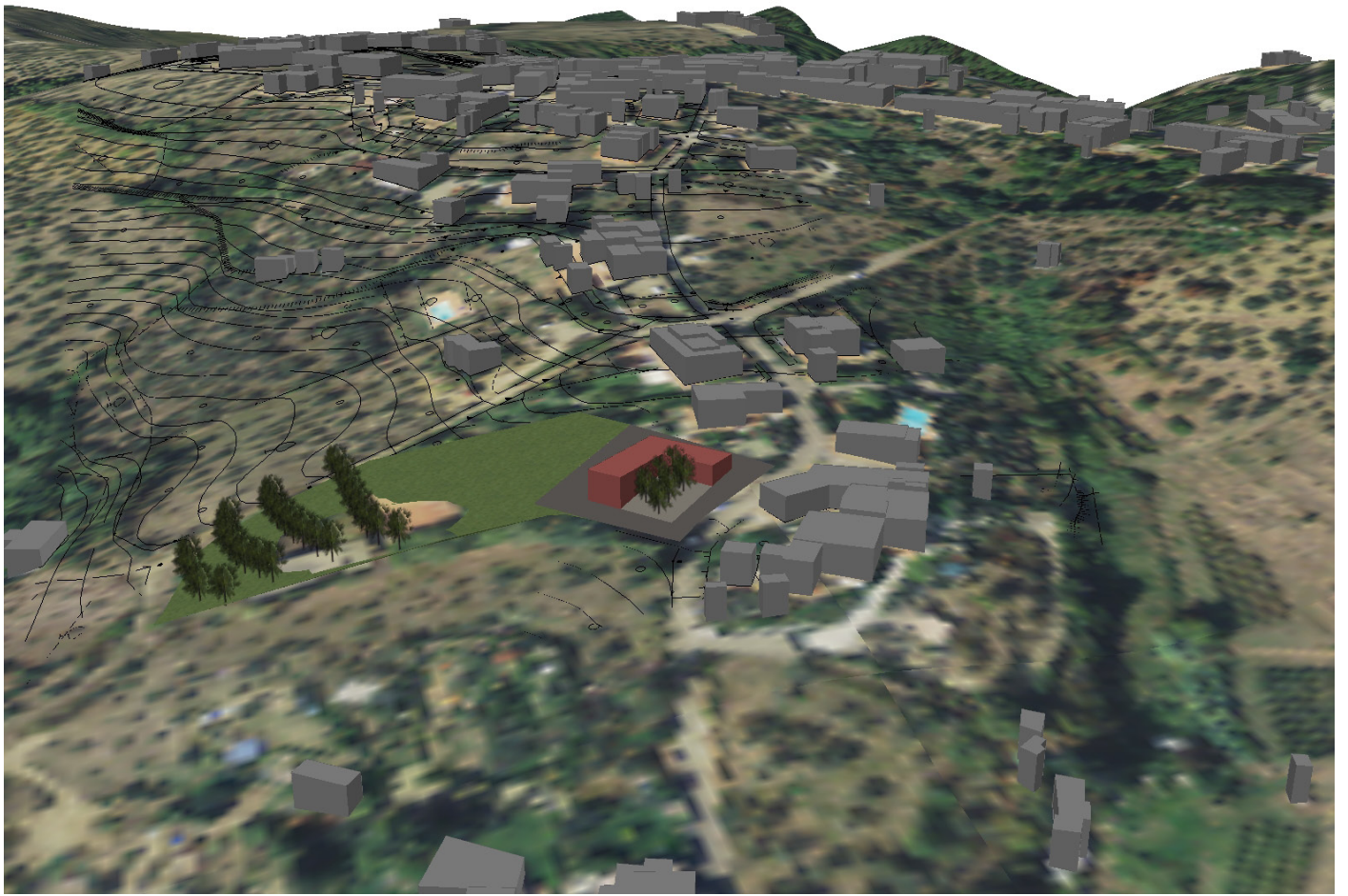
Ipotesi progettuale - La città che si vuole



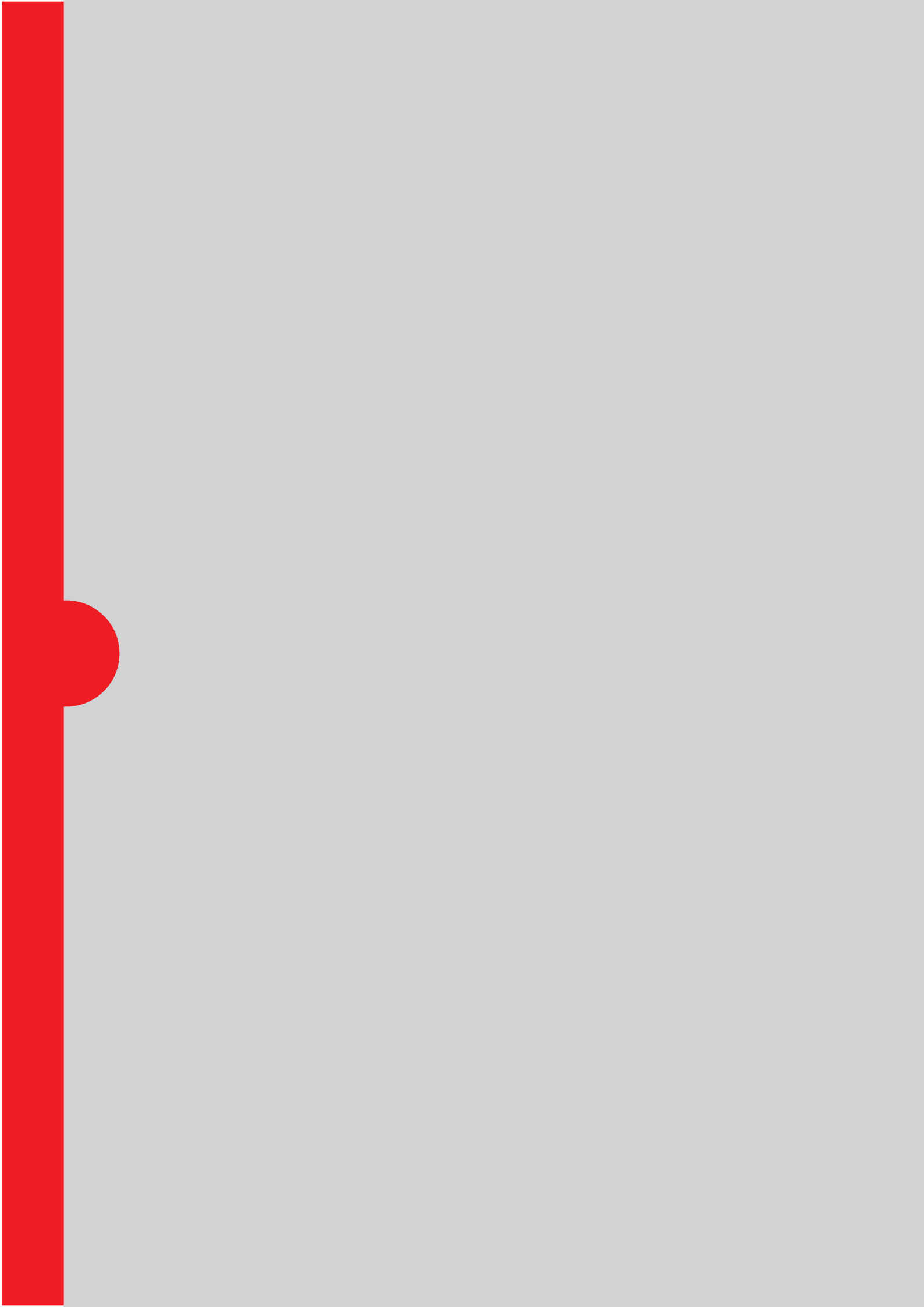


Simulazione progettuale











# Regolamento Urbanistico Comunale

# 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Luglio 2011

Book San Casciano

QC  
2



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 Orlozzi  
Gerardo Cerulli

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



Il contesto.....2

La struttura urbana.....3

Servizi e spazi pubblici esistenti.....4

Analisi delle criticità.....5

Le previsioni del Piano Strutturale.....6

Studio delle dotazioni qualitative.....8

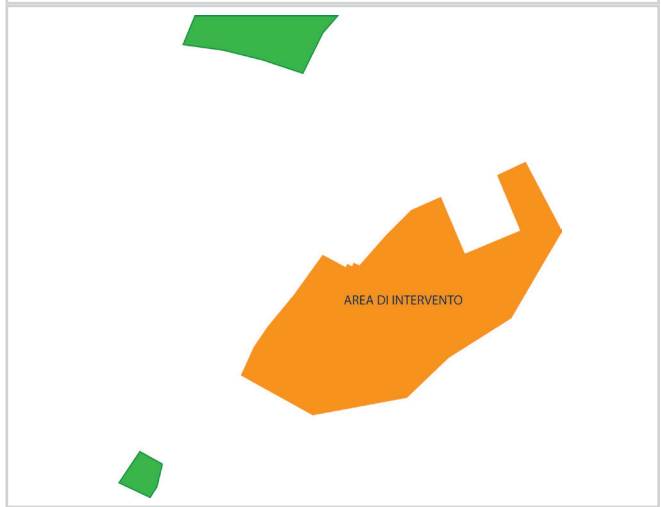


Il contesto

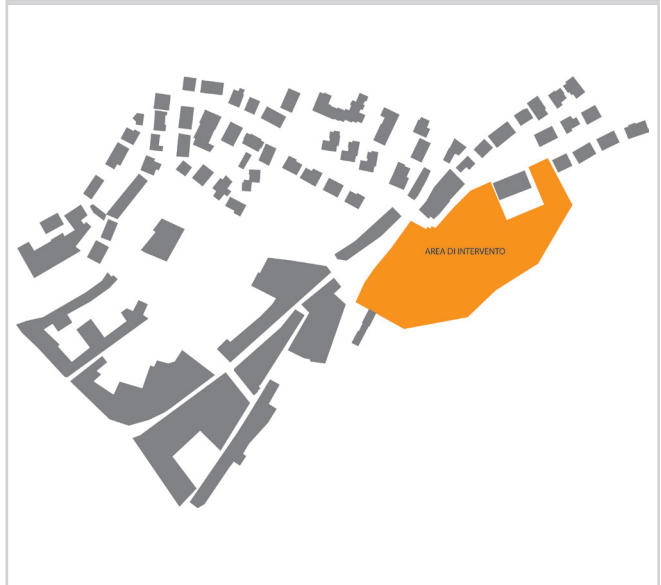
Viabilità



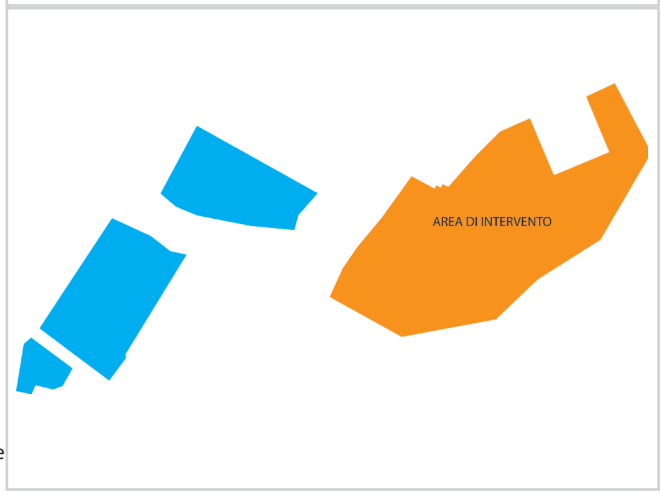
Verde pubblico



Residenza



Attrezzature e servizi



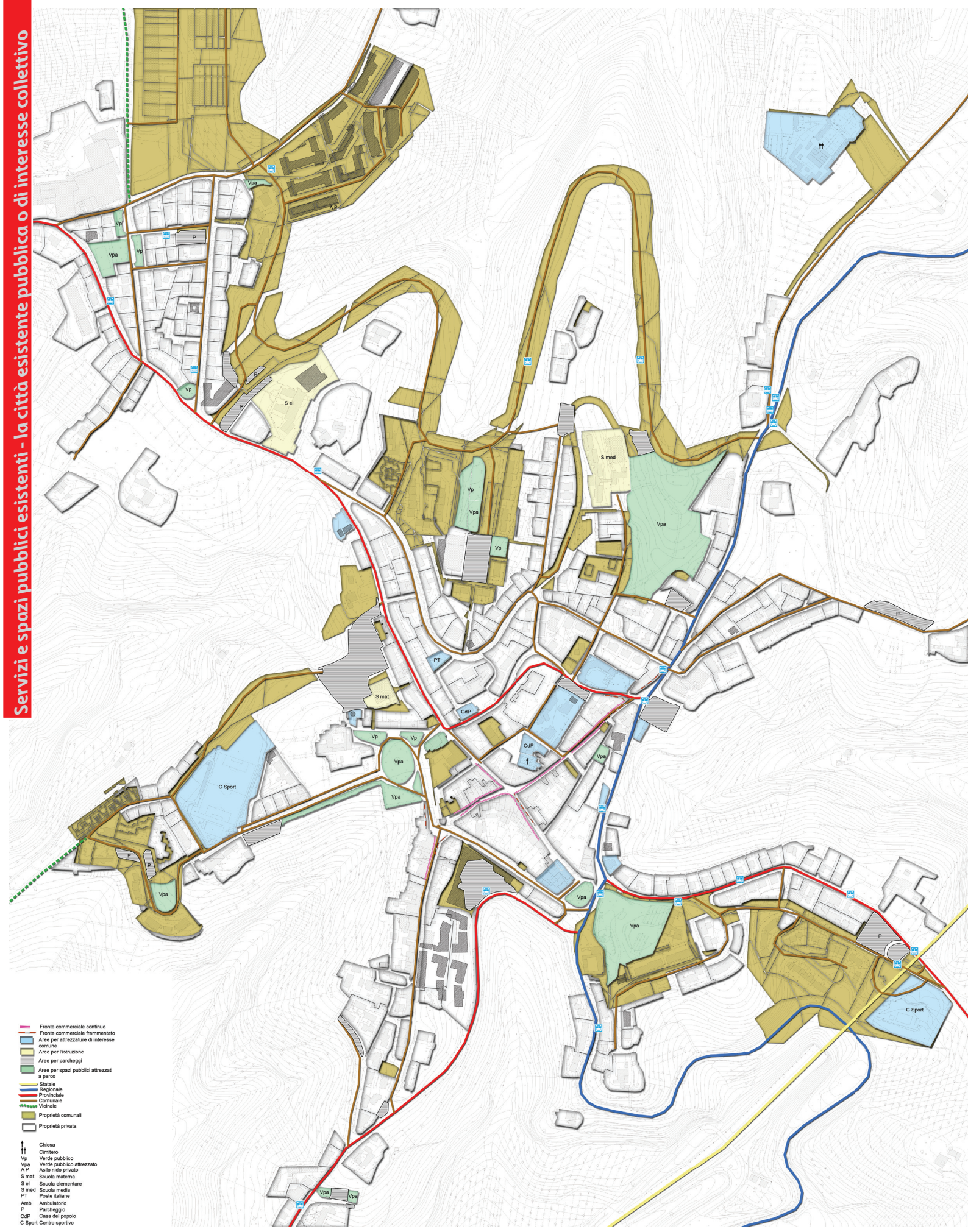


- La struttura urbana
- Viabilità
- Verde pubblico
- Residenza
- Attrezzature
- Servizi
- Acqua



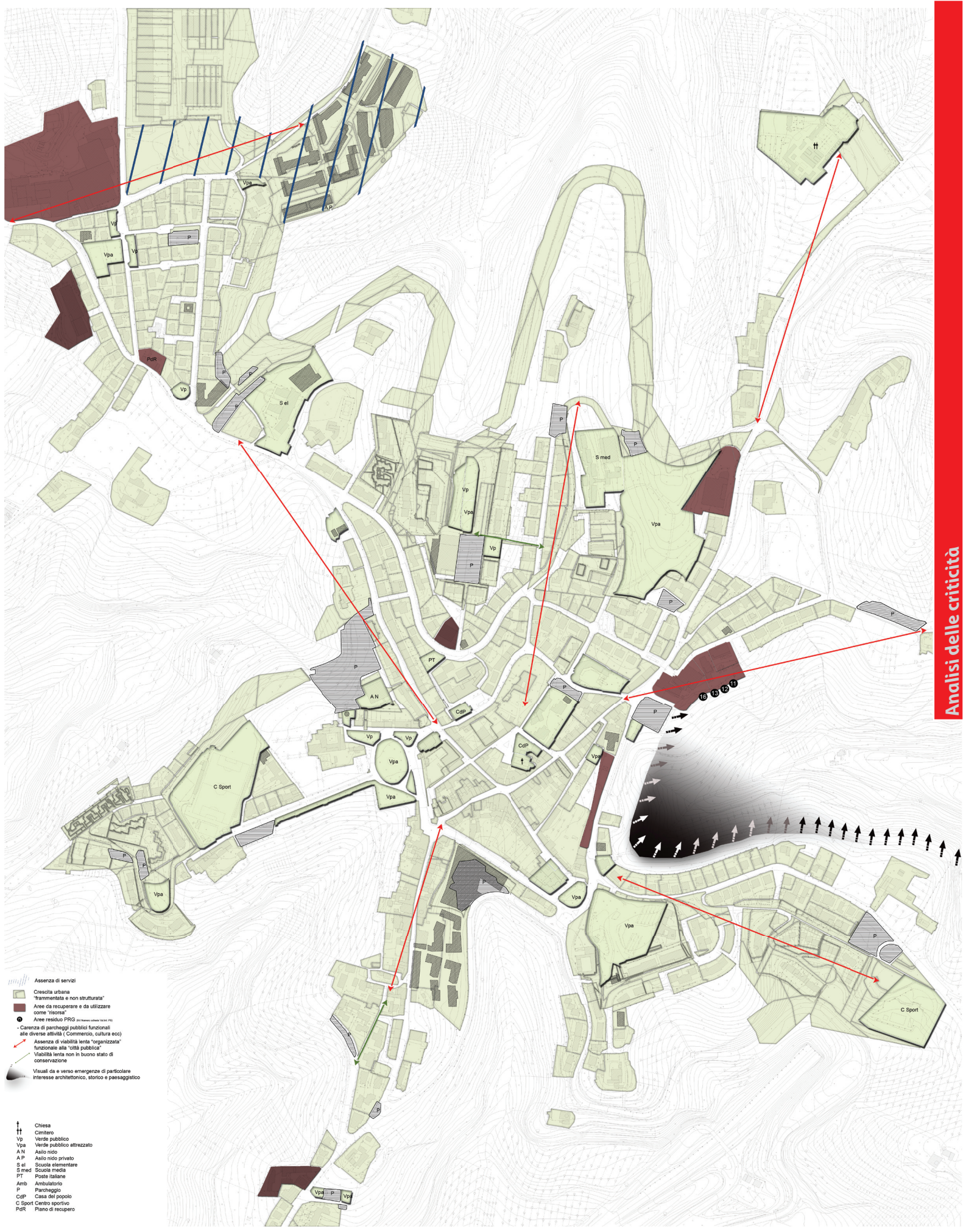


Servizi e spazi pubblici esistenti - la città esistente pubblica o di interesse collettivo



- Fronte commerciale continuo
- Fronte commerciale frammentato
- Area per attrezzature di interesse comune
- Area per il verde
- Area per parcheggi
- Area per spazi pubblici attrezzati a parco
- Strada statale
- Strada regionale
- Strada provinciale
- Strada vicinale
- Proprietà comunali
- Proprietà privata
- Chiesa
- Cimitero
- Verde pubblico
- Verde pubblico attrezzato
- Asilo nido privato
- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola media
- Poste Italiane
- Ambulatorio
- Parcheggio
- Casa del popolo
- Centro sportivo





Analisi delle criticità

- Assenza di servizi
  - Crescita urbana "frammentata e non strutturata"
  - Aree da recuperare e da utilizzare come "risorsa"
  - Aree residuo PRG (del Piano Urbanistico Comunale 1994-2010)
  - Carenza di parcheggi pubblici funzionali alle diverse attività (Commercio, cultura ecc)
  - Assenza di visibilità lenta "organizzata" funzionale alla "città pubblica"
  - Visibilità lenta non in buono stato di conservazione
  - Visuali da e verso emergenze di particolare interesse architettonico, storico e paesaggistico
- 
- † Chiesa
  - †† Cimitero
  - Vp Verde pubblico
  - Vpa Verde pubblico attrezzato
  - A.N. Asilo nido
  - A.P. Asilo nido privato
  - S el Scuole elementare
  - S med Scuole media
  - PT Poste italiane
  - Amb Ambulatorio
  - P Parcheggio
  - CdP Casa del popolo
  - C Sport Centro sportivo
  - PuR Piano di recupero



**INDICAZIONI E CONTENUTI GENERALI DEL PIANO STRUTTURALE****ARTICOLO 22. DISCIPLINA RELATIVA AL SISTEMA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativi al sistema del territorio urbanizzato, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- a) l'esclusione di interventi di nuova edificazione all'interno dei centri storici, ivi compresa la realizzazione di piscine, fatta eccezione per gli interventi di realizzazione di impianti e strutture di interesse pubblico;
- b) la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita attraverso incentivi alla riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato che dovranno essere Determinati dal Regolamento Urbanistico;
- c) l'adeguato dimensionamento e la ridistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano, attraverso la definizione del Piano delle Funzioni;
- d) la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento;
- e) la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti.

**ARTICOLO 23. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CENTRI URBANI MAGGIORI**

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema dei centri urbani maggiori, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico medesimo:

- a) gli interventi di nuova edificazione potranno essere eseguiti solo all'interno del perimetro urbano ed a condizione che il loro impatto, in termini di consumo delle risorse non rinnovabili, sia ridotto in rapporto alle migliori tecnologie disponibili;
- b) per i tessuti di recente formazione (zone B e C del Piano Regolatore vigente) il Regolamento Urbanistico dovrà individuare azioni atte a perseguire:
  - I. il contenimento dell'espansione residenziale ai tessuti radi ed alle aree di frangia, privilegiando quelle soggette a degrado insediativo ed ambientale attraverso interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento finalizzati al complessivo miglioramento funzionale e qualitativo; l'individuazione delle aree di nuova edificazione e di ricucitura dei tessuti di frangia dovrà avvenire nell'ambito del dimensionamento;
  - II. l'integrazione e la distribuzione organica dei servizi pubblici e privati di interesse generale, anche al fine di ridurre la mobilità, il dimensionamento e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività produttive e commerciali mediante la definizione del Piano delle Funzioni;
  - III. la riapertura dei percorsi e delle opportunità di fruizione della campagna circostante;
- c) la realizzazione od il completamento delle reti di viabilità interne ed esterne e della dotazione di parcheggi dovrà essere effettuato in forme tali da minimizzare l'impatto ambientale e correlato a forme che disincentivano l'utilizzo dei veicoli all'interno del tessuto urbano, ed in particolare dei centri storici;
- d) gli interventi di regolazione della viabilità, definiti all'interno del Piano della Viabilità Comunale, e di localizzazione delle attività, definiti dal Piano delle Funzioni, dovranno perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
- e) la ridefinizione degli standard, con particolare riguardo al verde pubblico attrezzato, dovrà essere attuata in correlazione con il recupero delle emergenze storico-monumentali presenti all'interno del centro urbano;
- f) dovranno essere previsti interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, in particolar modo mediante la realizzazione di piantumazioni ed aree a verde;
- g) le aree produttive ed artigianali potranno prevedere limitati interventi di espansione solo se accompagnati da azioni di riqualificazione paesaggistica e di riduzione dei consumi energetici, anche realizzati in forma collettiva. I progetti di ampliamento dovranno tener conto e tutelare la vivibilità delle eventuali abitazioni esistenti all'interno di tali aree.

**OBIETTIVI E AZIONI PER L'UTOE 2 – FONDOVALLE DELLA PESA****OBIETTIVO**

Gli obiettivi riguardano la tutela e la valorizzazione delle zone di crinale, attuata in primo luogo mediante il contenimento dell'edificato dei centri urbani maggiori. È inoltre ritenuto prioritario il recupero dei livelli qualitativi delle prestazioni offerte dalle risorse territoriali, al fine di incrementare la vivibilità e la sostenibilità dei centri maggiori.

È ritenuto indispensabile attuare interventi di riqualificazione delle aree compromesse e degradate ed operare una valorizzazione del territorio sviluppando opportunità di fruizione correlate all'attività turistico-ricettiva nonché alla permanenza e sviluppo dei servizi sanitari di emergenza territoriale (118) e Punto di primo soccorso (Pps).

**AZIONI**

- Contenimento dell'espansione edilizia dei centri urbani presenti, con particolare riguardo per i due centri urbani maggiori;
- Riorganizzazione delle aree a verde pubblico già presenti sul territorio;
- Potenziamento delle dotazioni di parcheggi e miglioramento della viabilità, sia di attraversamento che di circosollazione;
- Assoluto divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati;
- La possibile riutilizzazione a fini turistico-ricettivi dell'edificio che attualmente ospita la casa comunale, correlata alla realizzazione del nuovo palazzo comunale;
- La possibile realizzazione di strutture a fini turistico-ricettivi;
- La possibile realizzazione nel Capoluogo di nuovi edifici destinati ad ospitare le strutture per il servizio sanitario di emergenza territoriale (118) e per il Punto di primo soccorso (Pps).
- Permeabilità delle aree urbane e loro correlazione con il territorio aperto;
- Realizzazione di viabilità di crinale ciclo-pedonale;
- Interventi di riqualificazione delle aree artigianali già realizzate.

**INDIRIZZI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ABITATO DEL CAPOLUOGO**

a) Per l'abitato del Capoluogo:

- Dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia;
- Dovranno essere previste forme atte ad assicurare il miglioramento dell'inserimento paesaggistico della zona artigianale di Bardella, accompagnate da interventi per la riduzione dei consumi di risorse ed il ricorso a fonti rinnovabili; a tali condizioni potranno essere previsti limitati ampliamenti delle attività esistenti;
- Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione delle mura castellane prevedendo la realizzazione di fasce di verde pubblico attrezzato e la delocalizzazione delle attività e delle destinazioni in essere incompatibili con tale finalità;
- Dovranno essere individuati interventi da realizzare in località Bardella, anche in connessione con le previsioni già in essere, per la costituzione di adeguati spazi ed aree pubbliche ed incrementare la dotazione di servizi;
- Potranno essere previsti interventi per il potenziamento delle strutture di interesse pubblico esistenti e la realizzazione di nuove;
- Dovrà essere incentivato il recupero delle aree dimesse, degradate o gravemente compromesse, anche a fini residenziali.

[...]

Per l'intera UTOE

d) La possibilità di realizzare nuove strutture a carattere ricettivo di dimensioni contenute dovrà essere limitata al tessuto urbano e prioritariamente attraverso il recupero di edifici esistenti;

e) Potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza nel rispetto delle invarianze strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla tavola 12;

f) Lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle invarianze strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla tavola 12;

g) Al fine di limitarne l'utilizzazione a fini residenziali, dovrà essere scoraggiato il cambio di destinazione d'uso di fondi ed esercizi commerciali interni ai centri abitati del Capoluogo e di Mercatale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 7 della presente disciplina;

h) Dovrà essere perseguito, quale obiettivo prioritario, la depurazione dei reflui che originano dal Capoluogo mediante la realizzazione di più impianti di depurazione collocati in aree tali da assicurarne il

**DIMENSIONAMENTO UTOE 4 (mq/posti letto)**

Funzioni	Esistente	Previsto da PRG	Previsioni confermate dalla valutazione	Previsioni di Piano Strutturale
Residenziale	493.806	15.034	15.034	11.000
Industriale e artigianale comprensiva attività comm. Il all'ingrosso e depositi	36.000	19.800	14.320	8.500
Commerciale - medie strutture di vendita	4.000	0		400
Turistico - ricettiva	15.000	13.500	13.500	100 posti letto + 500 mq
Direzionale comprensiva attività private di servizio	13.400	2.500	2.500	3.800



**INTERVENTI A COMPATIBILITA'CONDIZIONATA DA SCHEDE DI VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE: CONDIZIONI**

Di seguito si riportano le condizioni, a cui è condizionata la fattibilità degli interventi non realizzati del Prg, secondo le schede di valutazione del Piano Strutturale.

**SCHEDE N. 10**

"- condizioni: L'intervento di recupero interessa un lotto edificato in area completamente urbanizzata a prevalenza residenziale, ove nuovi carichi con effetti di aumento dei traffici sarebbero forieri di disagi sia per la mobilità che per la qualità abitativa.

E' pertanto ammessa la destinazione residenziale nel recupero della superficie utile lorda esistente, purché compatibile con i requisiti di qualità abitativa e insediativa fissati dal Ps. L'intervento può utilizzare l'opportunità del dislivello esistente per realizzare garage seminterrati che potrebbe essere utile anche al contesto, di supporto ai servizi limitrofi (ufficio postale) e per i residenti, incrementando l'offerta di sosta come chiede il Ps."

**SCHEDE N. 12**

"- condizioni: perché l'intervento possa contribuire all'innalzamento qualitativo degli abitati e dei loro spazi pubblici o collettivi, che è uno degli obiettivi generali di Ps, producendo effetti positivi sugli indicatori soprarichiamati, si ritiene di confermare destinazioni vivificanti e compatibili fra di loro quali residenziale, commerciale, direzionale, per attrezzature collettive; ammessa volumetria fuori terra a due/tre piani, con eventuale loggiato, per rispettare la panoramicità (vista su Decimo), ammesso garage, obbligo di realizzazione di percorso pedonale."

**SCHEDE N. 14**

"- condizioni: intervento che deve esplicitare la riqualificazione complessiva, edilizia e urbanistica. Il Ru potrà decidere se ammettere unicamente il recupero a fini residenziali o se ammettere la creazione di un nucleo artigianale. Nel primo caso è fatto obbligo di realizzare un unico edificio allineato su via Borromeo come le presistenze, indipendentemente dalle superfici esistenti da demolire. Nel secondo caso, previa demolizione e ricostruzione delle volumetrie precarie e fatto obbligo di reperire e realizzare i parcheggi necessari per le attività, è ammessa l'edificazione di piccoli lotti per artigianato utilizzando tutta la superficie esistente attuale."

**SCHEDE N. 18**

"- condizioni: per le pressioni sopra rilevate, l'intervento deve esplicitare le sue capacità di creare una parte di tessuto urbano riqualificando l'attuale situazione: sono ammesse le destinazioni commerciali e direzionali al fine di sostanziare tale intento. La superficie utile lorda esistente è la quantità massima recuperabile. Sono ammessi garages interrati."

**SCHEDE N. 19**

"- condizioni: l'intervento deve riqualificare una situazione di degrado ma comporta rischi di pressione sia sul rapporto fra edifici e territorio che sul paesaggio (visibilità), pertanto le quantità e le destinazioni non possono essere tali da aggravare tali impatti potenziali. E' ammessa la destinazione residenziale, e una limitata (per non appesantire i carichi indotti) percentuale di commerciale. L'intervento deve creare una nuova quinta paesistica. Il Ru stabilirà le quantità realizzabili previa demolizione e ricostruzione dell'esistente in ordine ai requisiti descritti."

**SCHEDE N. 20**

"- condizioni: valgono le condizioni della scheda 19 dato che la situazione è identica. Il Ru potrà eventualmente disporre un unico comparto fra i due interventi (19 e 20). I proprietari possono consorzarsi per presentare un programma di sostenibilità (ma solo ai fini della formazione del Ru) per realizzare la nuova quinta paesistica in maniera unitaria ai fini del miglior inserimento nel paesaggio."

**SCHEDE N. 21**

"- condizioni: l'area è interessata dalla previsione della circonvallazione, che è prioritaria; data la fragilità paesistica e ambientale dell'area, che si trova fuori dalla densità del sistema edificato e in area pedecollinare, l'intervento dovrà qualificarsi per la capacità di eliminare il degrado proveniente dalla presenza di vari manufatti. Si ritiene che il Ru possa ammettere la demolizione dell'esistente e la sua ricostruzione, previa verifica della legittimità della consistenza edificata, e conseguente quantitativa dell'intervento."

**SCHEDE N. 22**

"- condizioni: è necessario individuare nuove funzioni apportatrici di qualità al contesto e di servizi di valenza collettiva. La previsione è già stata oggetto, nel tempo, di successive proposizioni e verifiche, così che è possibile determinarne le caratteristiche principali, come segue. L'intervento deve assumere due obiettivi specifici operativi, che attengono alla sua capacità di sostituire un assetto insediativo ed edilizio ormai inutilizzabili ai fini originari producendo un nuovo ambito urbano di qualità contemporanea, e all'aumento delle dotazioni di valenza collettiva e sociale. Pertanto, oltre al mantenimento del fabbricato dotato di valore storico e documentale, sono prescritte la previsione di attività alberghiere commisurate almeno alla ospitalità di un pullmann, e dotate di ristorazione di qualità attrattive non solo della clientela dell'albergo, la dotazione di edilizia residenziale sociale quale standard aggiuntivo, attività residenziali fino a un massimo di 7.000 mq di Sul, l'offerta di formazione tramite nuovo asilo per circa 1.500 mq di Sul, attività commerciali di vicinato, oltre agli standard di legge e al soddisfacimento di parcheggi anche per il contesto."

**SCHEDE N. 43**

"- l'intervento, articolato in due porzioni territoriali con diverse caratteristiche, tagliate dalla strada di circonvallazione, presenta notevoli criticità. Esso interessa per la parte sovrastante la strada un versante a piena visibilità, per la parte sottostante un'area sotto il livello stradale con forte differenza di quota. La pressione dell'intervento risulta pertanto notevole sulla risorsa infrastrutturale costituita dalla strada di circonvallazione, che dovrebbe mantenere la sua funzione di viabilità di scorrimento e che, quindi, sia per motivi di sicurezza che per motivi di piena funzionalità, non deve avere carichi diretti, come invece accadrebbe se l'area sottostrada fosse occupata da funzioni.

- Per la porzione sottostrada si configurano condizioni di incompatibilità tranne che per sistemazioni ambientali e paesaggistiche che possano dare qualità a questo "residuo" territoriale effetto della creazione della viabilità e aggiungere qualità alla panoramicità entro cui si colloca. Con tali considerazioni e a tali fini, il Ru potrà verificarne un utilizzo a parco. E' ammessa comunque l'utilizzazione a orti urbani, peraltro già presenti, che il Ru potrà meglio normare e incrementare.

- Per la parte soprastrada possono essere date condizioni di compatibilità assegnando al Ru il compito di valutare quantità e qualità degli interventi, sia per non caricare eccessivamente la circonvallazione su cui ingressi e uscite graverebbero per di più in curva, sia per non creare una barriera visiva nella quinta prospettica che per l'appunto fa da spalla a questo spicchio di territorio. In ogni caso, l'intervento ammissibile, soprastrada, dovrà avere unicamente destinazioni di utilità collettiva o pubbliche, dato che il territorio a disposizione, sul versante collinare, è l'ultima risorsa che l'amministrazione può utilizzare per chiudere l'episodio urbano, pertanto deve farlo per raggiungere gli obiettivi fissati dal Ps per gli abitati, di aumento delle dotazioni."

**SCHEDE N. 44**

"- è necessario definire il ridimensionamento quantitativo e la regolamentazione dei caratteri complessivi, sia morfologico - insediativi che tipologico - architettonici, in modo che la nuova costruzione apporti il necessario miglioramento funzionale dell'attrezzatura di interesse collettiva e la definitiva sistemazione, anche nel rispetto delle simmetrie edilizie rispetto al viale di ingresso. Il valore da rispettare è quello della percezione visiva e della panoramicità, oltre che dell'equilibrio architettonico. Si riconosce la valenza collettiva dell'intervento e la condizione che la realizzazione del nuovo fabbricato si sostanzi in un corpo simmetrico rispetto al viale di ingresso e sia limitato in altezza per salvaguardare le percezioni visive verso e dal sito oassetto di intervento."











