

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 Orłotti
Gerardo Cerulli

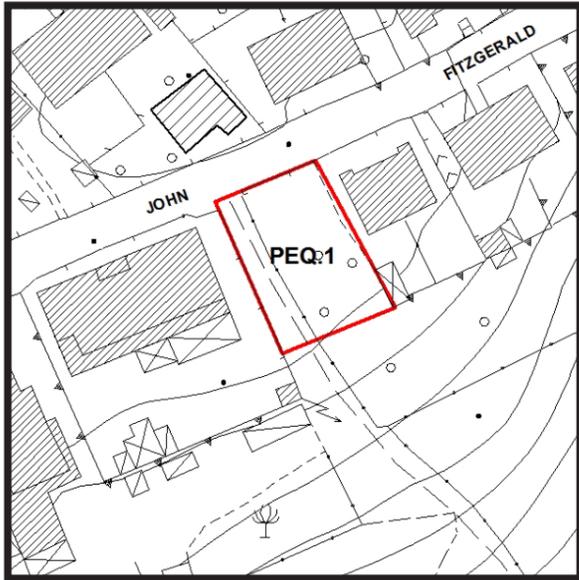
Servizio Urbanistica ed Edilizia
Dott. Leonardo Baldini
Arch. Sonia Ciapetti
Arch. Barbara Ronchi
Arch. Giacomo Trentanovi
Geom. Andrea Rigacci

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
Giugno 2012

NTA_ALLEGATO 7
Schede aree di perequazione
e compensazione



Comune di San Casciano in Val di Pesa



STATO ATTUALE

L'area è un lotto libero tra edificazione consolidata.
L'azione si configura come saturazione di lotto intercluso.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta

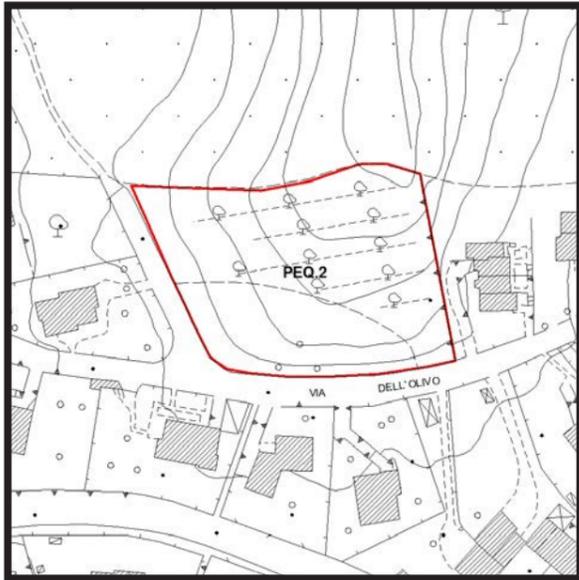
DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 300,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI

la tipologia edilizia dovrà ripetere quella dell' edificio confinante ad est, pur potendo prevedere una sua maggiore articolazione che consenta il mantenimento dell'esistente viabilità minore di penetrazione nel territorio aperto.





STATO ATTUALE

L'area è servita da viabilità esistente, circondata su tre lati da tessuto urbano consolidato.
L'azione si configura come completamento del tessuto edilizio circostante.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta

DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 900,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI

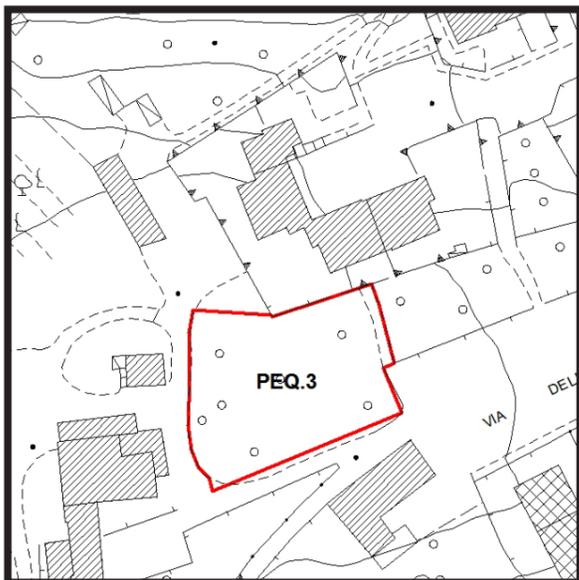
La tipologia edilizia dovrà essere simile a quella del tessuto circostante. Sono previsti 4 edifici con spazio verde pertinenziale.

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO





STATO ATTUALE

L'area potenzialmente edificabile si inserisce in un tessuto edilizio con tipologie differenti.
L'azione si configura come saturazione.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta

DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 600,00
Altezza max:
ml 10,50
Numero piani fuori terra:
3
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI

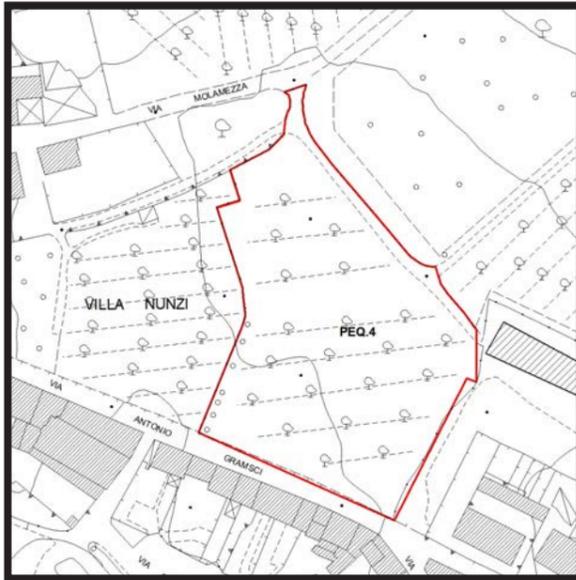
L'inserimento di un edificio unico, seguendo gli allineamenti previsti dallo schema completa un ambito urbano, ritrovandovi una collocazione che instaura relazioni ordinate con gli edifici esistenti.



STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



STATO ATTUALE

L'area potenzialmente edificabile si inserisce in un tessuto edilizio con tipologie differenti. Essa è circondata da interventi edilizi recenti e da territorio non urbanizzato. L'azione comporta completamento del margine urbano verso il territorio rurale e incremento delle dotazioni e dei servizi per il centro abitato.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Dovrà essere realizzato un verde pubblico attrezzato con accesso anche da via Gramsci; inoltre dovrà essere realizzata una viabilità di collegamento tra la medesima via Gramsci e la via Molamezza.

DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 1.800,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale
Verde pubblico:
mq 3.000,00
Piazzetta:
mq 300,00

PRESCRIZIONI

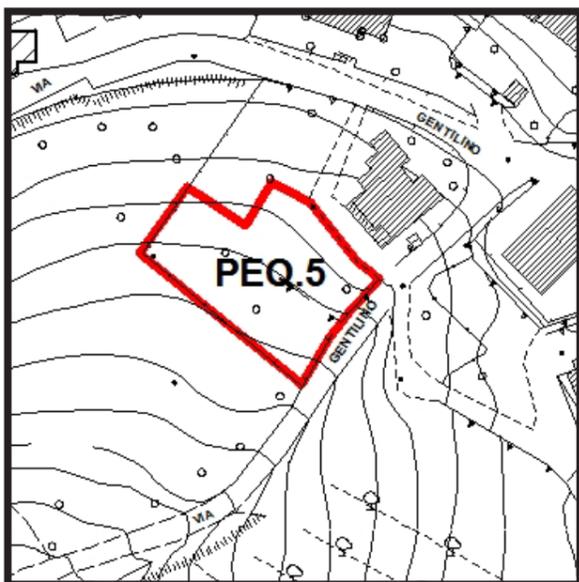
Seguendo gli allineamenti indicati dovrà essere realizzato il verde pubblico sulla via Gramsci. Sia mantenuto il corridoio prospettico di villa Nunzi, delineato dalle alberature esistenti. La viabilità pedonale interna all'area riprenda e completi la trama viaria minore esistente all'esterno. La collocazione degli edifici non costituisca una "quinta" di chiusura verso il territorio aperto.

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO





STATO ATTUALE

L'area potenzialmente edificabile si inserisce in un tessuto edilizio con tipologie differenti. Essa è circondata a nord da interventi edilizi abbastanza recenti e a sud da territorio agricolo. L'attuale stato dei luoghi è in corso di modifica per la realizzazione di edifici intorno all'area in oggetto, pertanto l'azione verrà a configurarsi quale saturazione.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta

DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 480,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI

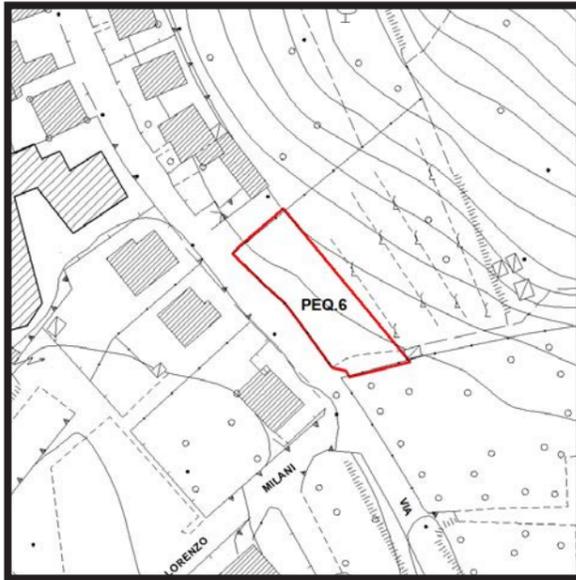
Si prescrive l'inserimento di un edificio unico, seguendo l'orientamento previsto dallo schema, lungo la via Gentilino.

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO





STATO ATTUALE

Area di margine frontistante edificato consolidato e attestata su viabilità esistente.
L'azione si configura come completamento.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta

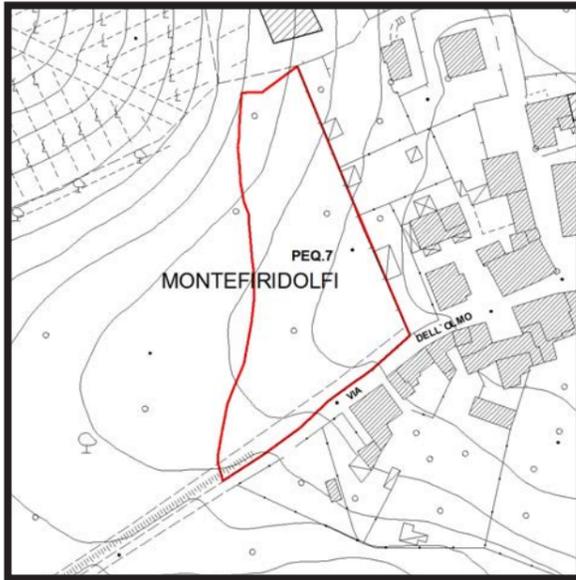
DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 480,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI

E' prescritta la tipologia di villino isolato su lotto, ripetendo l'edificazione esistente, della quale l'intervento si configura come completamento.





STATO ATTUALE

L'area è a margine dell'edificato a contatto con il territorio aperto.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Dovranno essere realizzati un verde pubblico attrezzato, un parcheggio pubblico lungo la via dell'Olmo che sia di servizio anche alla parte più storica dell'insediamento, e il proseguimento della viabilità fino alla via dell'Olmo.

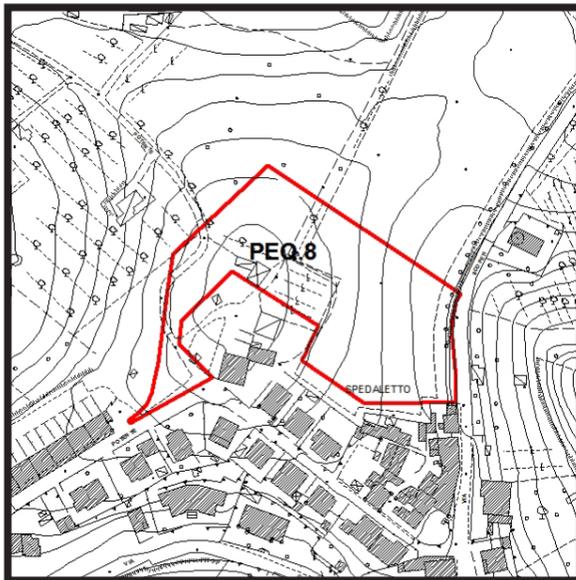
DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 1.000,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale
Verde pubblico attrezzato:
mq 400,00

PRESCRIZIONI

Per la realizzazione dei nuovi edifici venga utilizzata l'area già compromessa più vicina agli edifici esistenti, mantenendo gli allineamenti esistenti. Sia prevista un'adeguata piantumazione nell'area a contatto con il territorio aperto. La nuova viabilità sia realizzata in forme e con modalità che si adattino alla sua collocazione in aderenza al territorio aperto.





STATO ATTUALE

L'area è a margine dell'edificato e a contatto con il territorio aperto.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico, di connessione con l'abitato esistente per la quale possono essere utilizzate sia sistemazioni a verde che parti pavimentate così che si raccordino edifici esistenti e nuovi edifici. Per l'accessibilità alla nuova area di verde pubblico dovrà essere realizzata una rampa pedonale da via degli Scopeti. Il parcheggio pubblico quale dotazione dell'abitato entro cui si colloca l'azione in oggetto, sarà realizzato lungo la viabilità di distribuzione a monte del nuovo insediamento.

DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 1.700,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale mq 1.500,00
Commercio mq 200,00
Verde pubblico:
mq 1.000,00
Piazzetta:
mq 500,00

PRESCRIZIONI

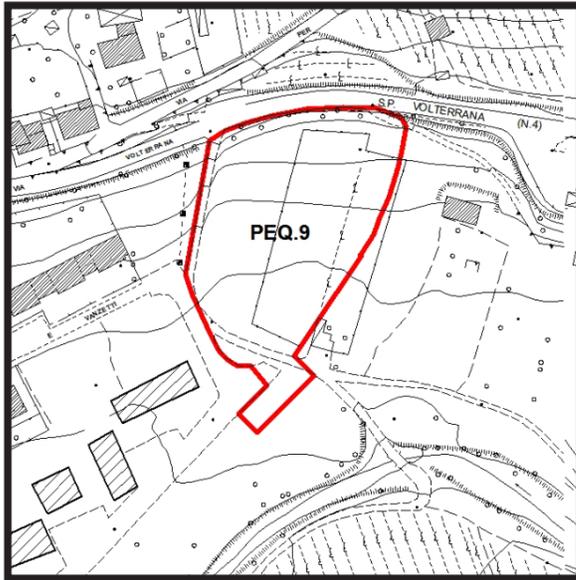
L'intervento deve tendere primariamente alla riqualificazione del fronte già edificato verso il territorio aperto e deve essere accompagnato da una dotazione di verde che ne attenui la percezione dal territorio aperto. Gli edifici siano collocati mantenendo gli allineamenti esistenti. Deve essere realizzata la viabilità di distribuzione secondo lo schema della presente scheda, con caratteristiche di armonia rispetto ai luoghi, sia per andamento che per dimensioni e materiali. Il parcheggio deve essere alberato e drenante. Sia per la viabilità che per il parcheggio si deve preferire l'uso di materiali di basso impatto visivo. Si deve garantire l'uso esclusivamente pedonale del verde pubblico che diventa fulcro di questa porzione del centro urbano.

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO





STATO ATTUALE

l'area è a margine dell'edificato. L'azione si configura come definizione del margine urbano.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Piazza pubblica, quale luogo collettivo di raccordo fra edifici esistenti e nuovi edifici.
Limitato tratto di nuova viabilità per il raccordo con quella esistente.
Parcheggi pubblici a margine della viabilità.

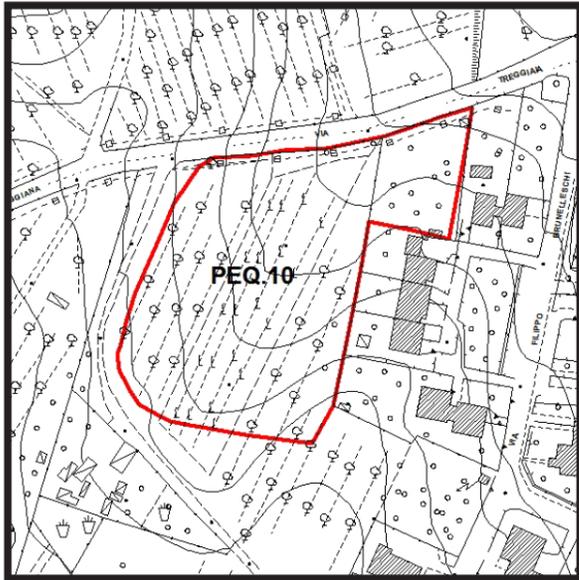
DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 1.800,00
Altezza max:
ml 10,50
Numero piani fuori terra:
3
Destinazione:
Residenziale
Verde pubblico:
mq 3.300,00
Piazza:
mq 700,00

PRESCRIZIONI

Gli edifici sono disposti a C con una piazza pubblica centrale. Le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con quelle del tessuto confinante.





STATO ATTUALE

L'area si trova a margine con l'abitato ed esiste già una viabilità principale per accedere alle altre lottizzazioni recenti.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Dovranno essere realizzati un verde pubblico e parcheggi lungo la viabilità principale.

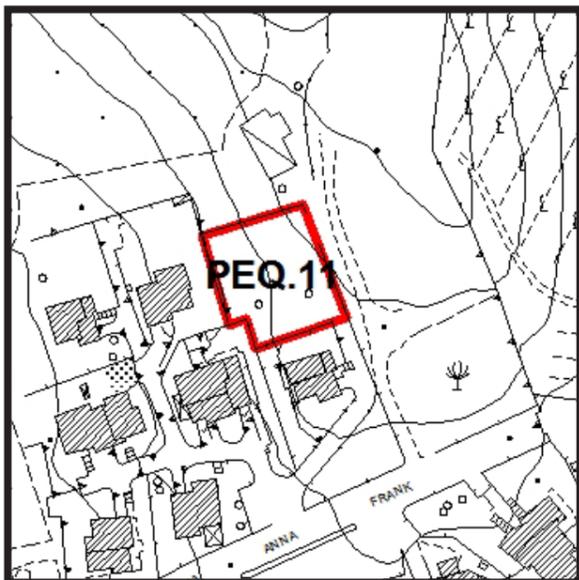
DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 1.800,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale
Verde pubblico:
mq 1.000,00

PRESCRIZIONI

Si dovranno evitare la dispersione insediativa e l'attestamento dei nuovi edifici sulla viabilità di raccordo con quella principale ad ovest.





STATO ATTUALE

L'area si trova a margine con l'abitato e costituisce un lotto non saturato di un intervento attuato non completamente.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta.

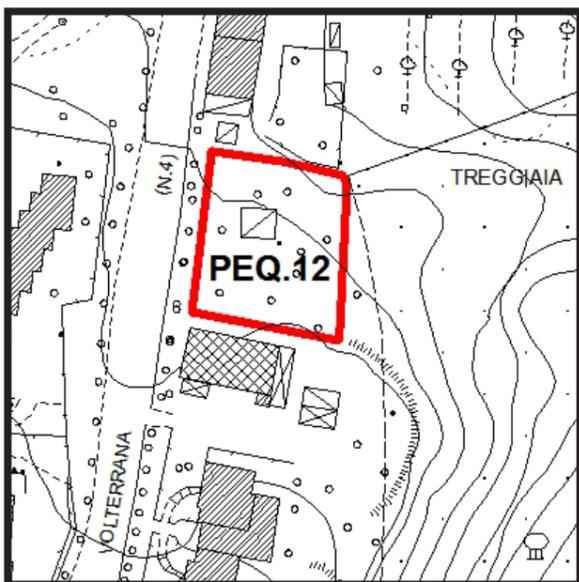
DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 200
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI

L'intervento dovrà attenersi strettamente alla tipologia edilizia già esistente nella lottizzazione, di cui costituisce il completamento.





STATO ATTUALE

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

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta.

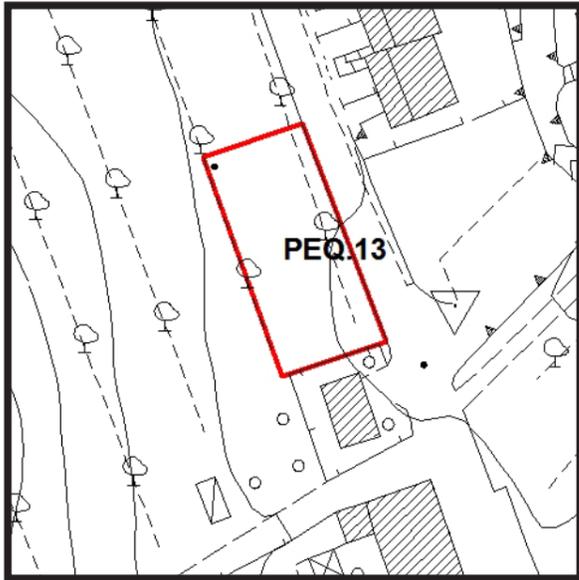
DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:
mq. 400
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI

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





STATO ATTUALE

L'area costituisce il margine del nucleo urbano esistente.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Nessuna dotazione pubblica richiesta.

DIMENSIONAMENTO

Superficie utile lorda:

mq. 300

Altezza max:

ml 7,50

Numero piani fuori terra:

2

Destinazione:

Residenziale

PRESCRIZIONI

Si dovrà rispettare la tipologia edilizia esistente al fine di configurare un armonico sviluppo dell'edificato attuale.

