

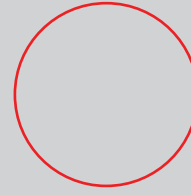
# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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 Orloff**  
**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 5.1**  
**Schede Normative da 1 a 28 dei**  
**Complessi Edilizi del Territorio Aperto**



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

## ALLEGATO 5.1 alle NTA

### Schede Normative dei Complessi Edilizi del Territorio Aperto dalla SNC 1 alla SNC 28

#### *Indice*

SNC 1 - RIF SCHEDA PS N. 5173 e N. 5174	1
SNC 2 - RIF SCHEDA PS N. 4047	16
SNC 3 - RIF SCHEDA PS N. 6012	32
SNC 4 - RIF SCHEDA PS N. 5029	47
SNC 5 - RIF SCHEDA PS N. 5095	60
SNC 6 - RIF SCHEDA PS N. 7034	71
SNC 7 - RIF SCHEDA PS N. 4019	83
SNC 8 - RIF SCHEDA PS N.6099	96
SNC 9 - RIF SCHEDA PS N.6100	110
SNC 10 - RIF SCHEDA PS N.6104	115
SNC 11 - RIF SCHEDA PS N.3071, N.3072 e N.3073	124
SNC 12 - RIF SCHEDA PS N.3003 e N. 3004	139
SNC 13 - RIF SCHEDA PS N.3118 e N. 3119	156
SNC 14 - RIF SCHEDA PS N.5166	172
SNC 15 - RIF SCHEDA PS N.7027 e N. 7032	187
SNC 16 - RIF SCHEDA PS N.6043	201
SNC 17 - RIF SCHEDA PS N.6041	216
SNC 18 - RIF SCHEDA PS N.1017	230
SNC 19 - RIF SCHEDA PS N.5156 e N. 5157	240
SNC 20 - RIF SCHEDA PS N.2036	255
SNC 21 - RIF SCHEDA PS N.6064	266
SNC 22 - RIF SCHEDA PS N. 7001, N. 7002 e N. 7003	277
SNC 23 - RIF SCHEDA PS N. 2125 e N. 2126	283
SNC 24 - RIF SCHEDA PS N.2073	294
SNC 25 - RIF SCHEDA PS N. 3032	307
SNC 26 - RIF SCHEDA PS N. 5075 e N. 5076	315
SNC 27 - RIF SCHEDA PS N. 5055	326
SNC 28 - RIF SCHEDA PS N. 5061	338

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

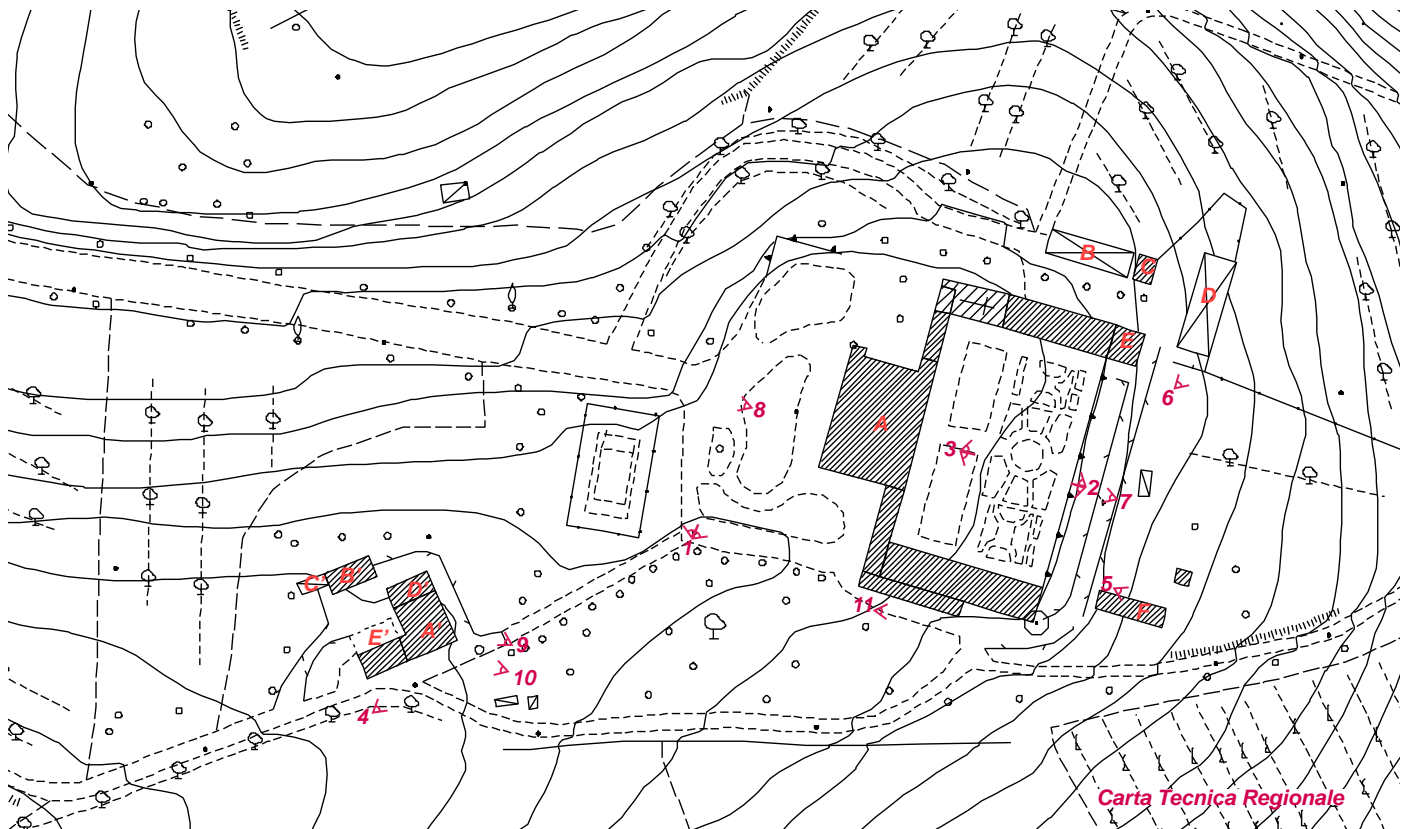
SNC 1

RIF. SCHEDA PS N°5173 N°5174

RIF. SCHEDA PS N°5173  
N°5174

Toponimo ed indirizzo: **V.la Poggio Torselli Via Scopeti**  
**8/8a/8b/8c/10**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 28/82;28/83;29;28/75;28/116;28/77;**  
**28/78;28/80;28/117;28/79;28/118;28/119**

Patrimonio edilizio nel territorio aperto







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 5173 e 5174 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nella norme seguenti gli edifici inseriti nella Scheda del PS n. 5173 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella Scheda di PS n. 5174, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
D	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Garage	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C'	Porcilaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D'	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E'	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Per la Villa A sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;



- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o le Case coloniche A' e B' dovranno mantenere la funzione agricola così come gli Annessi agricoli B, C, D, C', D' mentre il Garage E, gli Annessi agricoli F e E' dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nelle Case coloniche A' e B'.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici B, C, D, E, F, C', D', E' rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso gli edifici B, C, D, E, F, C', D', E' sono destinati a servizio all'attività principale insediata nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### 1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso

#### 1.3.1. Villa A

##### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

##### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### **1.3.2. Annesso agricolo B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo B è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'.

### **1.3.3. Annesso agricolo C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo C è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'.

### **1.3.4. Annesso agricolo D**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo D è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'.

### **1.3.5. Garage E**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Garage E è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'.

### **1.3.6. Annesso agricolo F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'.

### **1.3.7. Casa colonica A'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica A' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica A'<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica A'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica A' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.8. Casa Colonica B'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica B' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica B'<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica B'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica B' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### 1.3.9. Porcilaia C'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della Porcilaia C' è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'.

<sup>3</sup> La SUL della Casa colonica B' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### 1.3.10. Annesso agricolo D'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo D' è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

#### Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso agricolo D' di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B', è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B', pari a quella dell'Annesso D', da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso agricolo D' venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso agricolo D'<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Annesso agricolo D'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>4</sup> La SUL dell'Annesso agricolo D' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui l'Annesso D' venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.11. Annesso agricolo E'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo E' è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A' e B', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B'; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

#### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso agricolo E' di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B', è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nelle Case coloniche A' e B', pari a quella dell'Annesso agricolo E', da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso agricolo E' venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso agricolo E'<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>5</sup> La SUL dell'Annesso agricolo E' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



<b>SUL Annesso agricolo E'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso agricolo E' venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

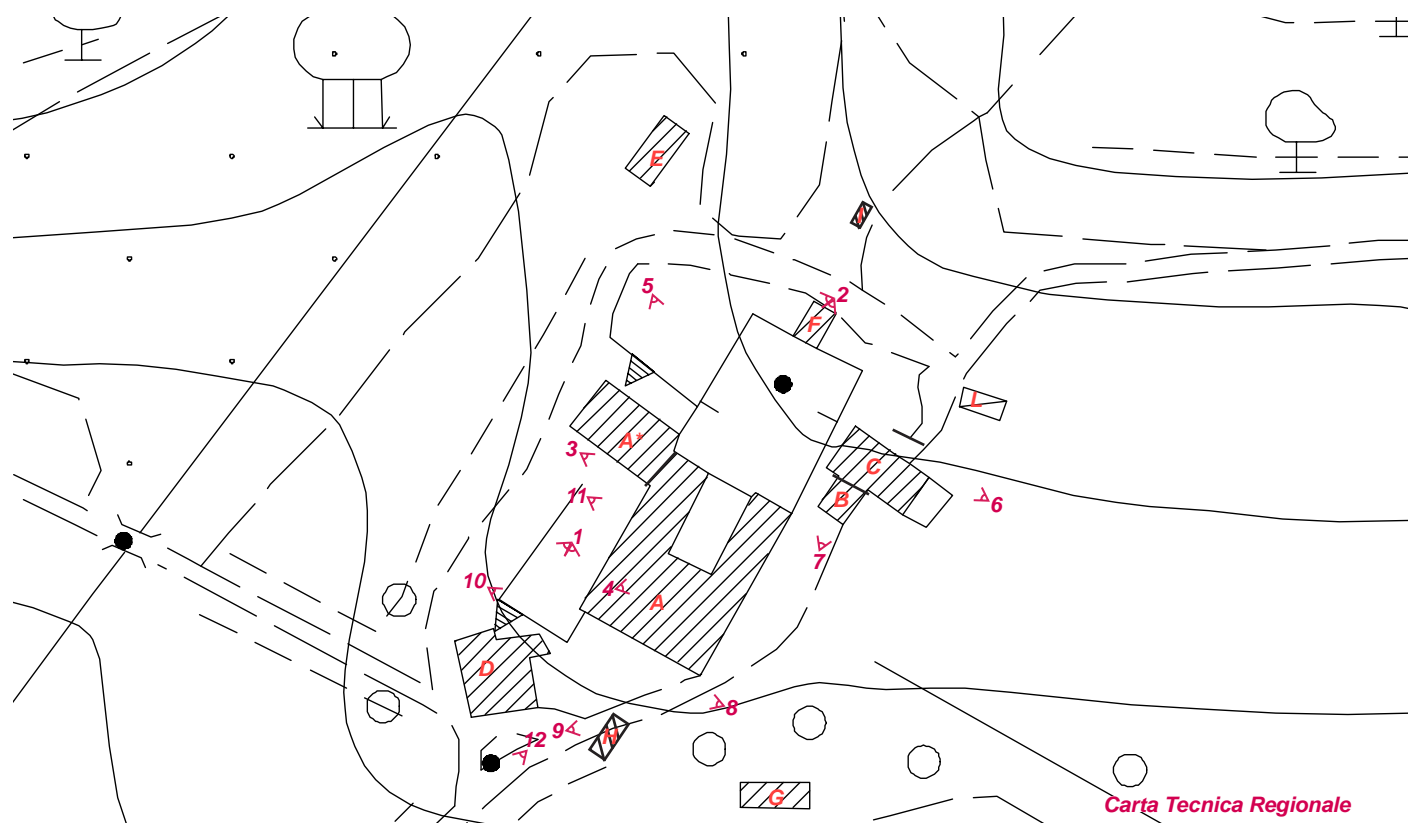


Comune di *San Casciano in Val di Pesa*

SNC 2  
RIF. SCHEDA PS N°4047

Toponimo ed indirizzo: **V.la Tattoli Via Volterrana**  
**209/211/213/215/217/219**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 6/64;6/206;6/61;6/60;13/9;6/62;13/10;**  
**6/254;6/255**

**RIF. SCHEDA PS N°4047**



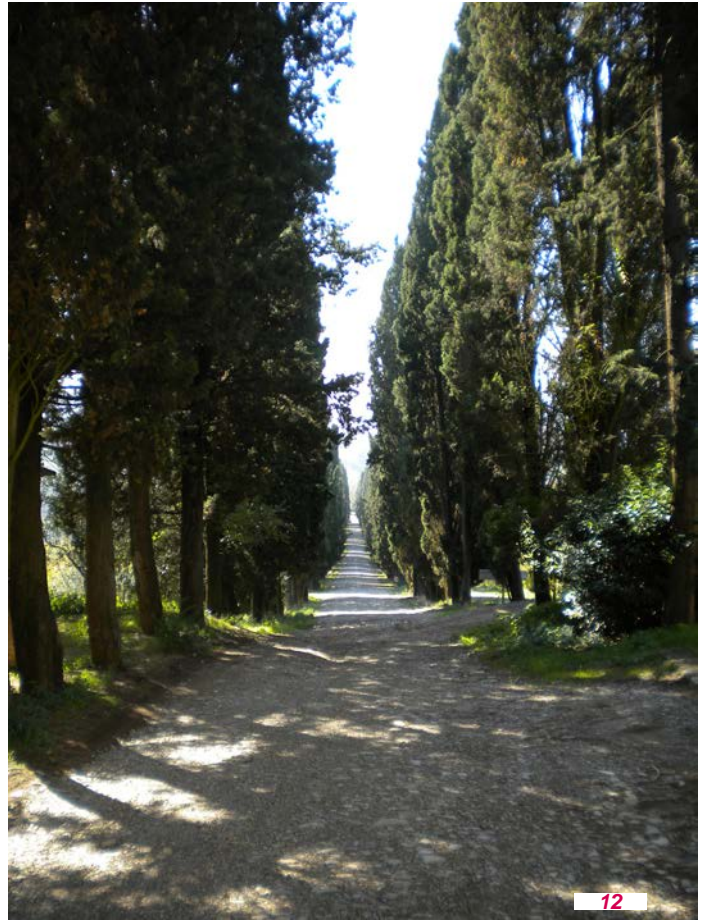
Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa – fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
A* <sup>1</sup>	Annesso di Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Cappella	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Casa colonica plurifamiliare	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Casa colonica e fienile	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Annesso agricolo	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
F	Annesso di villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
G	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
H	Forno	RRC – Restauro e risanamento conservativo
I	Edificio non censito	<p>Nell'edificio, se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportato nel NCEU del Comune di San Casciano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, pur essendo privo di classificazione secondo le schede del Piano Strutturale.</p> <p>Agli edifici privi di classificazione può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui all'Art. 8 <i>Classificazione del patrimonio edilizio del territorio aperto</i> della Disciplina del PS- a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;</li> <li>• rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);</li> <li>• relazione tecnico-descrittiva;</li> <li>• riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);</li> <li>• estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.</li> </ul>
L	Baracca	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

<sup>1</sup> Nella presente scheda si è ritenuto opportuno, al fine di poter specificare con maggiore dettaglio le prescrizioni normative, attribuire una lettera (A\*) di individuazione anche al corpo di fabbrica posto a nord ovest del nucleo principale Villa – fattoria; pertanto, nelle presenti norme, a differenza della scheda del PS, l'edificio Villa – fattoria A risulta articolato nei seguenti due edifici:

- Villa - fattoria A: nucleo principale ad U articolato in tre corpi di fabbrica;
- Annesso di villa A\*: corpo di fabbrica a pianta rettangolare posto a nord ovest della Villa – fattoria.

## 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa- fattoria A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di



progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;

- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa- fattoria A o la Casa colonica plurifamiliare C e la Casa colonica e fienile D, dovranno mantenere la funzione agricola così come gli edifici A\*, F, G, L mentre l'Annesso di fattoria E dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nella Casa colonica C e nella Casa colonica e fienile D.

La Cappella B, nel caso in cui fosse sconosciuta, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nella Casa colonica C e nella Casa colonica e fienile D.

Il manufatto H dovrà mantenere la sua funzione specifica di forno.

Nell'edificio I, se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano, è ammessa la sola funzione agricola.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti A\*, E, F, G, I (se legittimo alla entrata in vigore del RU) ed L rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti A\*, E, F, G, I (se legittimo all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico) ed L sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa- fattoria A e/o nella Casa colonica C e nella Casa colonica e Fienile D.

La Cappella B, nel caso in cui fosse sconsecrata, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa - fattoria A e/o nella Casa colonica C e nella Casa colonica e fienile D.

Il manufatto H dovrà mantenere la sua funzione specifica di forno.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Villa- fattoria A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa – fattoria A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa- fattoria A<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa – fattoria A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa- fattoria A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa – fattoria A 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 – fattoria A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

### 1.3.2. Annesso di Villa A\*

#### Destinazione d’uso

La destinazione d’uso dell’Annesso di Villa A\* è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C e della Casa colonica e Fienile D così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

<sup>2</sup> La SUL della Villa – fattoria A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica plurifamiliare C e nella Casa colonica e fienile D.

### **1.3.3. Cappella B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Cappella B, nel caso in cui l'edificio non fosse più consacrato ed utilizzato a fini religiosi, è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C e della Casa colonica e fienile D così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o della Casa colonica C e della Casa colonica e Fienile D.

### **1.3.4. Casa colonica C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</sup> La SUL della Casa colonica C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica C</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.5. Casa colonica e fienile D**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica e fienile D venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica e fienile D <sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica e fienile D	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica e fienile D venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### 1.3.6. Annesso agricolo E

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo E è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C e della Casa colonica e fienile D, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C e nella casa Colonica e fienile D; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

<sup>4</sup> La SUL della Casa colonica e fienile D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

## Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso agricolo E di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C e nella Casa colonica e fienile D è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C o nella Casa colonica e fienile D, pari a quella dell'Annesso E, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso agricolo E venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso agricolo E<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Annesso agricolo E</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso agricolo E venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

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

<sup>5</sup> La SUL dell'Annesso agricolo E dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### **1.3.7. Annesso di Villa F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di villa F è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C o della Casa colonica e fienile D così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nelle nella Casa colonica C o nella Casa colonica e fienile D.

### **1.3.8. Annesso agricolo G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo G è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C o della Casa colonica e fienile D così come specificato nel paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C e nella Casa colonica e fienile D.

### **1.3.9. Forno H**

#### **Destinazione d'uso**

Il manufatto H dovrà mantenere la sua funzione specifica di forno.

### **1.3.10. Edificio non censito I**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'edificio I (se l'immobile risulta legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano) è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C o della Casa colonica e fienile D così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C e nella Casa colonica e fienile D.



### **1.3.11. Baracca L**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Baracca L è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C o della Casa colonica e fienile D così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C e nella casa colonica e fienile D.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

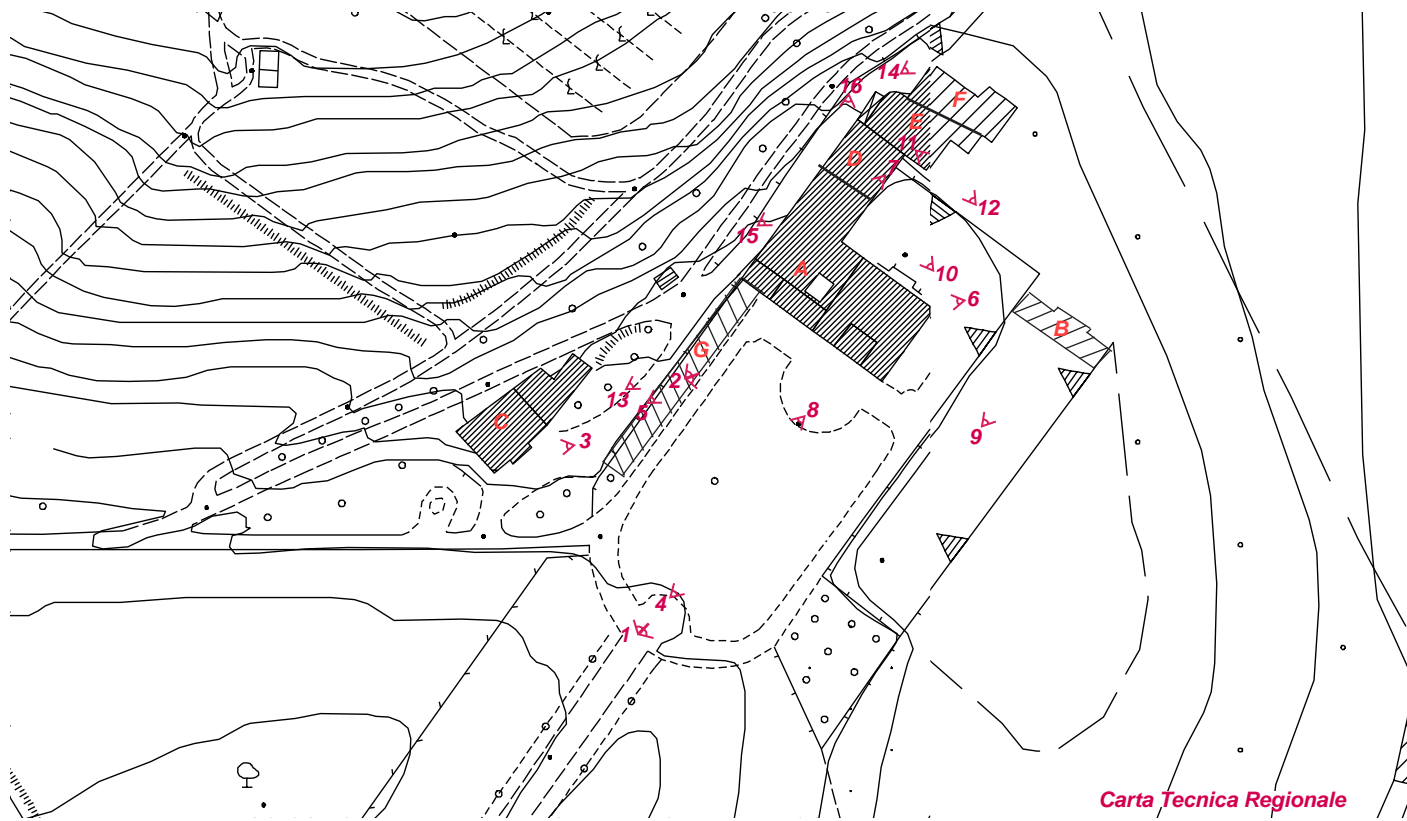


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 3  
RIF. SCHEDA PS N°6012

Toponimo ed indirizzo: **V.la Guicciardini Via Lucignano**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella**

**RIF. SCHEDA PS N°6012**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007









## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa – fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Limonaia	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Annesso di fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Annesso di fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
F	Annesso di fattoria	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Cantine sotto terrazza	RSF – Restauro scientifico e filologico

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa- fattoria A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Per la Limonaia sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa- fattoria A o la Casa colonica C dovranno mantenere la funzione agricola così come la Limonaia B, gli Annessi di fattoria E, F e le Cantine sotto terrazza G mentre l'Annesso di fattoria D dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nella Casa colonica C.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici B, D, E, F, G rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;

- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso la Limonaia B, tutti gli Annessi D, E, F e le Cantine sotto terrazza G sono destinati a servizi dell'attività principale insediata nella Villa- fattoria A e/o nella Casa colonica C.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Villa- fattoria A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa – fattoria A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa- fattoria A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa – fattoria A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa- fattoria A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa – fattoria A 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 – fattoria A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

### 1.3.2. Limonaia B

#### Destinazione d’uso

La destinazione d’uso della Limonaia B è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

<sup>1</sup> La SUL della Villa – fattoria A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C.

### 1.3.3. Casa colonica C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica C	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

#### **1.3.4. Annesso di fattoria D**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di fattoria D è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito al successivo paragrafo *Prescrizioni*.

##### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso di fattoria D di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica C, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica C, pari a quella dell'Annesso di fattoria D, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL dell'Annesso di fattoria D<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</sup> La SUL dell'Annesso di fattoria D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Annesso di fattoria D</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.5. Annesso di fattoria E**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di fattoria E è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni.*

#### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso di fattoria E di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica C, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica C, pari a quella dell'Annesso di fattoria

E, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria E venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso di fattoria E<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Annesso di fattoria E</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria E venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.6. Annesso di fattoria F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di fattoria F è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C.

<sup>4</sup> La SUL dell'Annesso di fattoria E dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### **1.3.7 Cantine sotto terrazza G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Cantine sotto terrazza G è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica C, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nella Casa colonica C.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.



# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

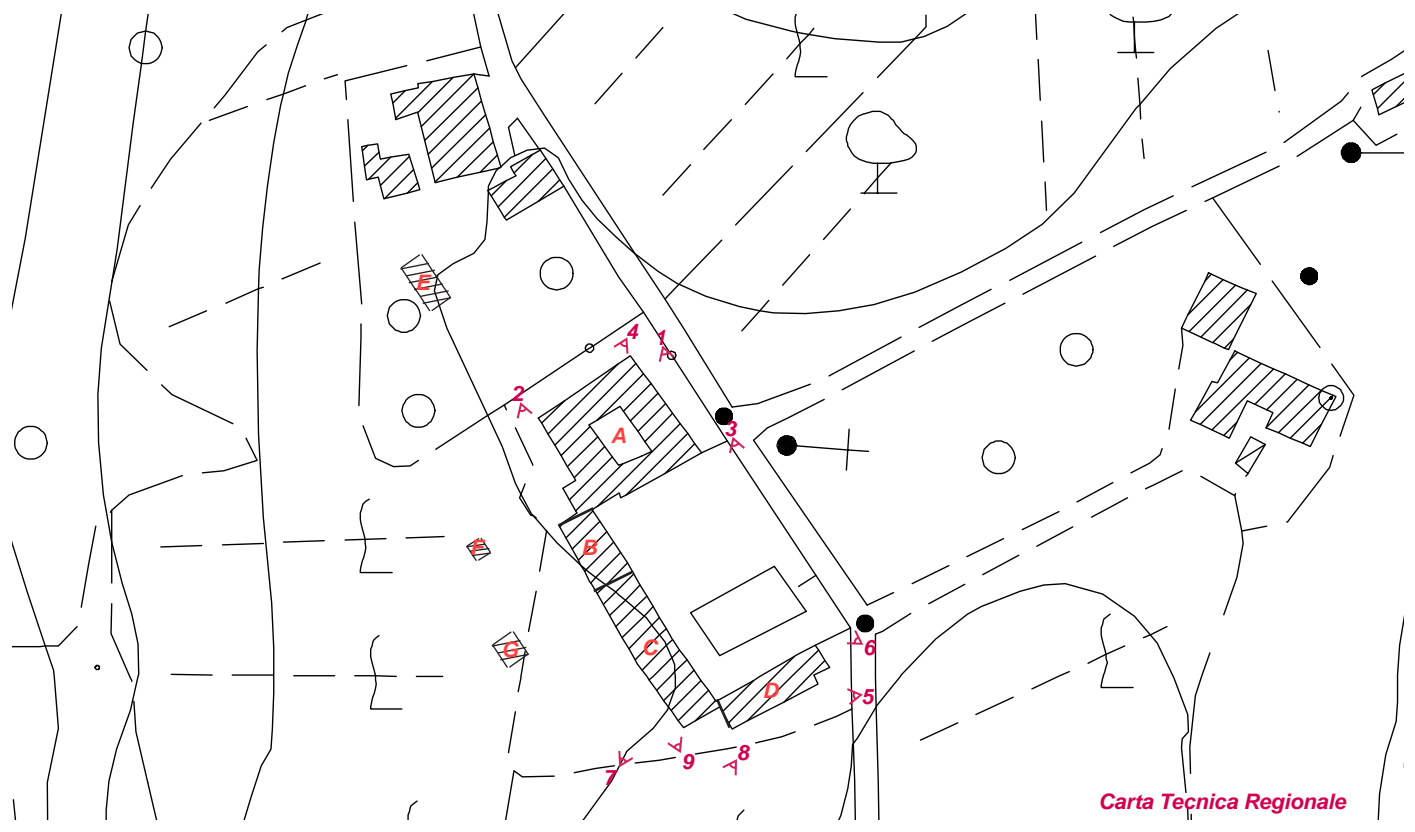


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 4  
RIF. SCHEDA PS N°5029

Toponimo ed indirizzo: **V.la Antinori Via Cigliano dal 13 al 23**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 25/13;25/14;25/181;25/180;25/12**

**RIF. SCHEDA PS N°5029**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Stalla	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Fattoria	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Limonaia	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F	Annesso agricolo	SOV – Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Annesso agricolo	SOV – Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Per la Limonaia sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o la Fattoria C dovranno mantenere la funzione agricola così come la Limonaia D e gli Annessi E, F G, mentre la Stalla B dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria C.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo* e *di servizio*, negli edifici B, D, E, F, G rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso la Limonaia D gli Annessi B, E, F, G sono destinati a servizi all'attività principale insediata nella Villa A e/o nella Fattoria C.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Villa A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 1.3.2. Stalla B

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della Stalla B è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria C, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria C; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

### Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Stalla B di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A e/o nella Fattoria C, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria C, pari a quella della Stalla B, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui la Stalla B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Stalla B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Stalla B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Stalla B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

<sup>2</sup> La SUL della Stalla B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### 1.3.3. Fattoria C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Fattoria C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Fattoria C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Fattoria C	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Fattoria C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

<sup>3</sup> La SUL della Fattoria C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

#### **1.3.4. Limonaia D**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Limonaia D è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria C, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria C; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

##### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Limonaia D di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A e/o nella Fattoria C, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria C, pari a quella della Limonaia D, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui la Limonaia D venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Limonaia D<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>4</sup> La SUL della Limonaia D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Limonaia D</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Limonaia D venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.5. Annesso agricolo E**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo E è vincolata a quella della nella Villa A e/o della Fattoria C, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria C.

### **1.3.6. Annesso agricolo F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F è vincolata a quella della nella Villa A e/o della Fattoria C, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria C.

### **1.3.7. Annesso agricolo G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo G è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria C, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria C.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

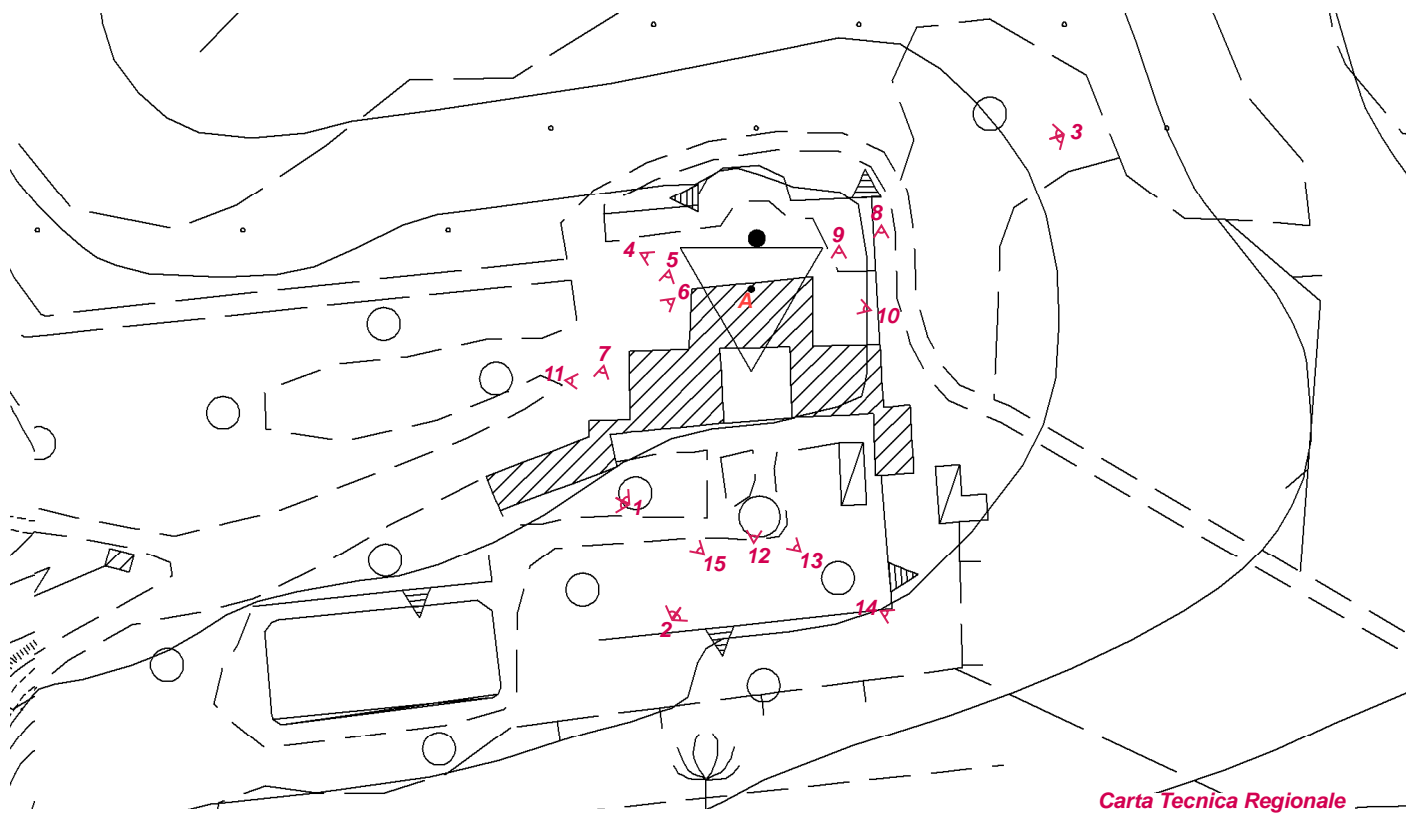


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 5  
RIF. SCHEDA PS N°5059

Toponimo ed indirizzo: **V.la Vrindavan (V.la degli Scopeti) Via Scopeti 104/106/108**  
 CTR: 1:2000  
 NCT: **foglio/particella 18/152;18/29;18/36;18/X1;18/28**

**RIF. SCHEDA PS N°5095**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Veranda	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria
C	Capannone	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
I	Edificio non censito	<p>Nell'edificio, se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportato nel NCEU del Comune di San Casciano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, pur essendo privo di classificazione secondo le schede del Piano Strutturale.</p> <p>Agli edifici privi di classificazione può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui all'Art. 8 <i>Classificazione del patrimonio edilizio del territorio aperto</i> della Disciplina del PS- a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;</li> <li>• rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);</li> <li>• relazione tecnico-descrittiva;</li> <li>• riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);</li> <li>• estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.</li> </ul>

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, almeno il 50% della SUL della Villa A<sup>1</sup>, dovrà mantenere la funzione agricola così come il Capannone C, mentre la Veranda B dovrà avere una

---

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

funzione di servizio sia all'attività agricola che all'attività –non agricola- insediate nel rimanente 50% di SUL della Villa A.

Nell'edificio D, se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano, è ammessa la funzione di servizio all'attività –non agricola- insediate nella Villa A.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti B,C e D (se legittimo alla entrata in vigore del RU) rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti B, C e D (se legittimo all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico) sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serva 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;
- 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.

### 1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso

#### 1.3.1. Villa A

##### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

##### Prescrizioni

Nel caso in cui il 50% della SUL della Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione del 50% della SUL della Villa A<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>50 % SUL Villa A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui il 50% della SUL della Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

<sup>2</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui il 50% della SUL della Villa A 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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### **1.3.2. Veranda B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Veranda B è vincolata a quella della Villa A così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e all'attività principale prevista o in essere nella Villa A.

### **1.3.3. Capannone C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Capannone C è vincolata a quella della Villa A così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A.

### **1.3.4. Edificio non censito D**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'edificio D (se l'immobile risulta legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano) è vincolata a quella della Villa A, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A.

## 2. STRUMENTO ATTUATIVO

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.



# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

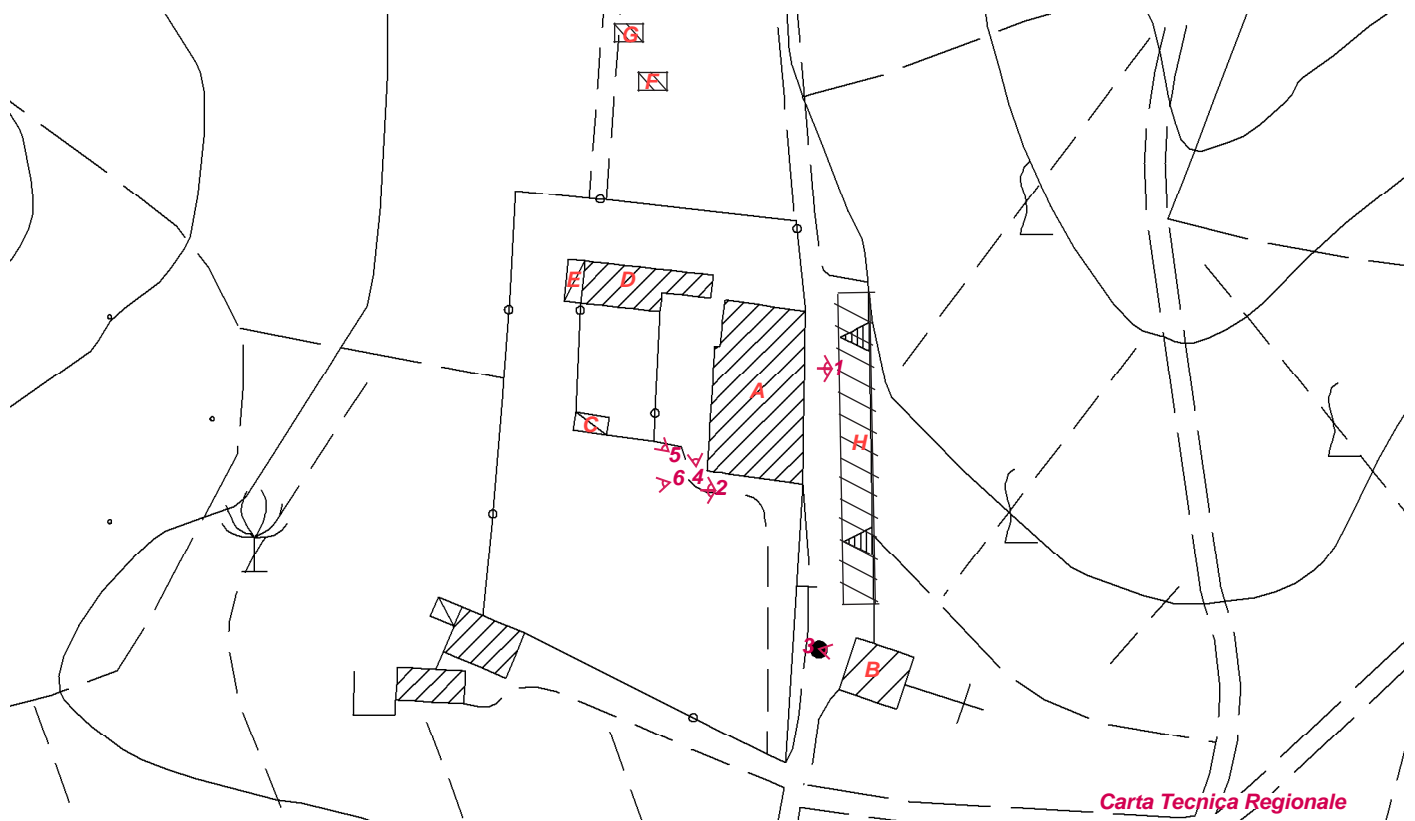


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 6  
RIF. SCHEDA PS N°7034

Toponimo ed indirizzo: **V.la Caserotta Via Caserotta 5/7/9/9a/11**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 43/79;43/78;44/77;44/75;44/76;43/50;  
 43/51;43/109;**

**RIF. SCHEDA PS N°7034**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007



1



2



3



4



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa – fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Chiesa	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Annesso di villa	RRS – Restauro e risanamento conservativo
D	Annesso di fattoria	RRS – Restauro e risanamento conservativo
E	Annesso agricolo	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
F	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Casa unifamiliare	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
H	Cantine sotto terrazza	RSF – Restauro scientifico e filologico

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa- fattoria A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa - fattoria A o l'Annesso di Fattoria D dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Annesso agricolo E, F e le Cantine sotto terrazza H mentre l'Annesso di villa C e la Casa unifamiliare G dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nell'Annesso di Fattoria D.

La Chiesa B, nel caso in cui fosse sconsacrata, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nell'Annesso di Fattoria D.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici C, E, F, G, H rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni rimanga invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti gli Annessi C, D, E, F, la Casa unifamiliare G, le Cantine sotto terrazza H e anche la Chiesa, se sconsacrata, sono destinati a svolgere funzione di servizio dell'attività principale insediata nella Villa - fattoria A .

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Villa - fattoria A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa – fattoria A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa- fattoria A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa – fattoria A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa - fattoria A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa – fattoria A 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 – fattoria A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

### 1.3.2. Chiesa B

#### Destinazione d’uso

La destinazione d’uso della Chiesa B, nel caso in cui l’edificio non fosse più consacrato ed utilizzato a fini religiosi, è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o all’Annesso di fattoria D così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

<sup>1</sup> La SUL della Villa – fattoria A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o all'Annesso di fattoria D.

### **1.3.3. Annesso di villa C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di villa C è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o all'Annesso di fattoria D così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nell'Annesso di fattoria D.

### **1.3.4. Annesso di fattoria D**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL dell'Annesso di fattoria D<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>2</sup> La SUL dell'Annesso di fattoria D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Annesso di fattoria D</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.5. Annesso di fattoria E**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di fattoria E è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o l'Annesso di fattoria D così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nell'Annesso di fattoria D.

### **1.3.6. Annesso agricolo F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o l'Annesso di fattoria D così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nell'Annesso di fattoria D.

### 1.3.7 Casa unifamiliare G

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della Casa unifamiliare G è vincolata a quella della Villa – fattoria A e/o l'Annesso di fattoria D, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nell'Annesso di fattoria D; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito al successivo paragrafo *Prescrizioni*.

#### Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Casa unifamiliare G, di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa – fattoria A e/o nell'Annesso di fattoria D, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa – fattoria A e/o nell'Annesso di fattoria D, pari a quella della Casa unifamiliare G, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui la Casa unifamiliare G venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa unifamiliare G<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa unifamiliare G	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>3</sup> La SUL della Casa unifamiliare G dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Casa unifamiliare G venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.8. Cantine sotto terrazza G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso delle Cantine sotto terrazza G è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o l'Annesso di fattoria D, così come specificato al paragrafo 1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nell'Annesso di fattoria D.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

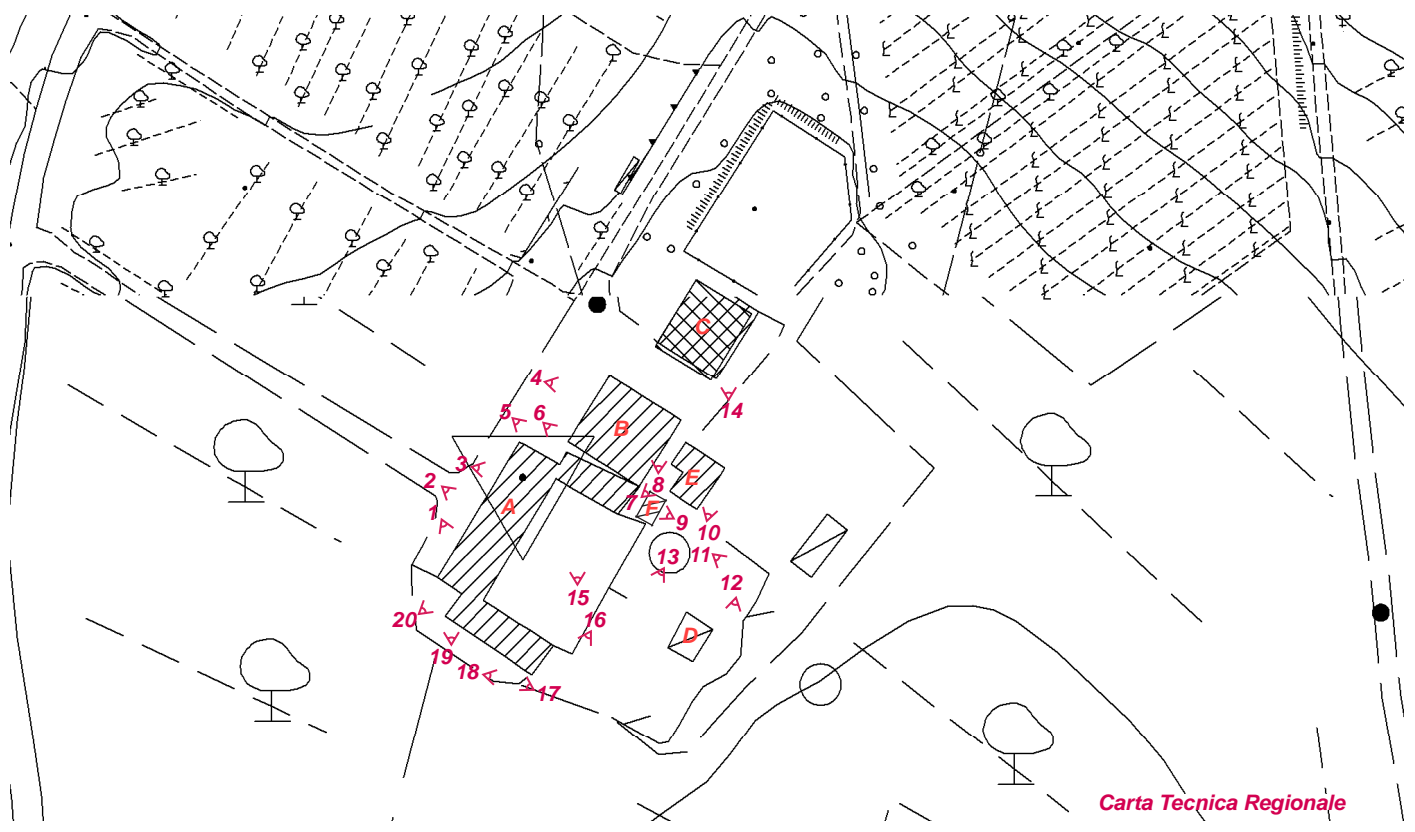


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 7  
RIF. SCHEDA PS N°4019

Toponimo ed indirizzo: **Palazzo al Bosco Via Faltignano**  
**38/40/42/44/46**  
 CTR: 1:2000  
 NCT: **foglio/particella 9/9;9/13;9/6;9/8;9/7**

**RIF. SCHEDA PS N°4019**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007











## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa – fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Fienile	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
D	Rimessa	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
E	Edificio non censito	<p>Nell'edificio, se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportato nel NCEU del Comune di San Casciano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, pur essendo privo di classificazione secondo le schede del Piano Strutturale.</p> <p>Agli edifici privi di classificazione può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui all'Art. 8 <i>Classificazione del patrimonio edilizio del territorio aperto</i> della Disciplina del PS- a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;</li> <li>• rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);</li> <li>• relazione tecnico-descrittiva;</li> <li>• riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);</li> </ul> <p>estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.</p>
F	Edificio non censito	<p>Nell'edificio, se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportato nel NCEU del Comune di San Casciano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, pur essendo privo di classificazione secondo le schede del Piano Strutturale.</p> <p>Agli edifici privi di classificazione può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui all'Art. 8 <i>Classificazione del patrimonio edilizio del territorio aperto</i> della Disciplina del PS- a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;</li> <li>• rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);</li> <li>• relazione tecnico-descrittiva;</li> <li>• riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);</li> </ul> <p>estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.</p>

## 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa - fattoria A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di

progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;

- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa - fattoria A o la Casa colonica B dovranno mantenere la funzione agricola così come i manufatti C, E ed F se legittimi alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano.

La Rimessa D dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nella Casa colonica B.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti C, D, E, F (E ed F se legittimi alla entrata in vigore del RU) rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni rimanga invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti C, D, E, F (E ed F se legittimi all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico) sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa - fattoria A e/o nella Casa colonica B.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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 podereale. 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;

- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Villa - fattoria A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*

##### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Villa – fattoria A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa - fattoria A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>1</sup> La SUL della Villa – fattoria A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Villa – fattoria A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa - fattoria A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa – fattoria A 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 – fattoria A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

### **1.3.2. Casa colonica B**

#### **Destinazione d’uso**

La destinazione d’uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*

### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Casa colonica B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.3. Fienile C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile C è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o della Casa colonica B così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica B.

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



#### **1.3.4. Rimessa D**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Rimessa D è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o della Casa colonica B così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica B.

#### **1.3.5. Edificio non censito E**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del manufatto E (se l'immobile risulta legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano) è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o della Casa colonica B così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica B.

#### **1.3.6. Edificio non censito F**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del manufatto E (se l'immobile risulta legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano) è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o della Casa colonica B così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – fattoria A e/o nella Casa colonica B.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

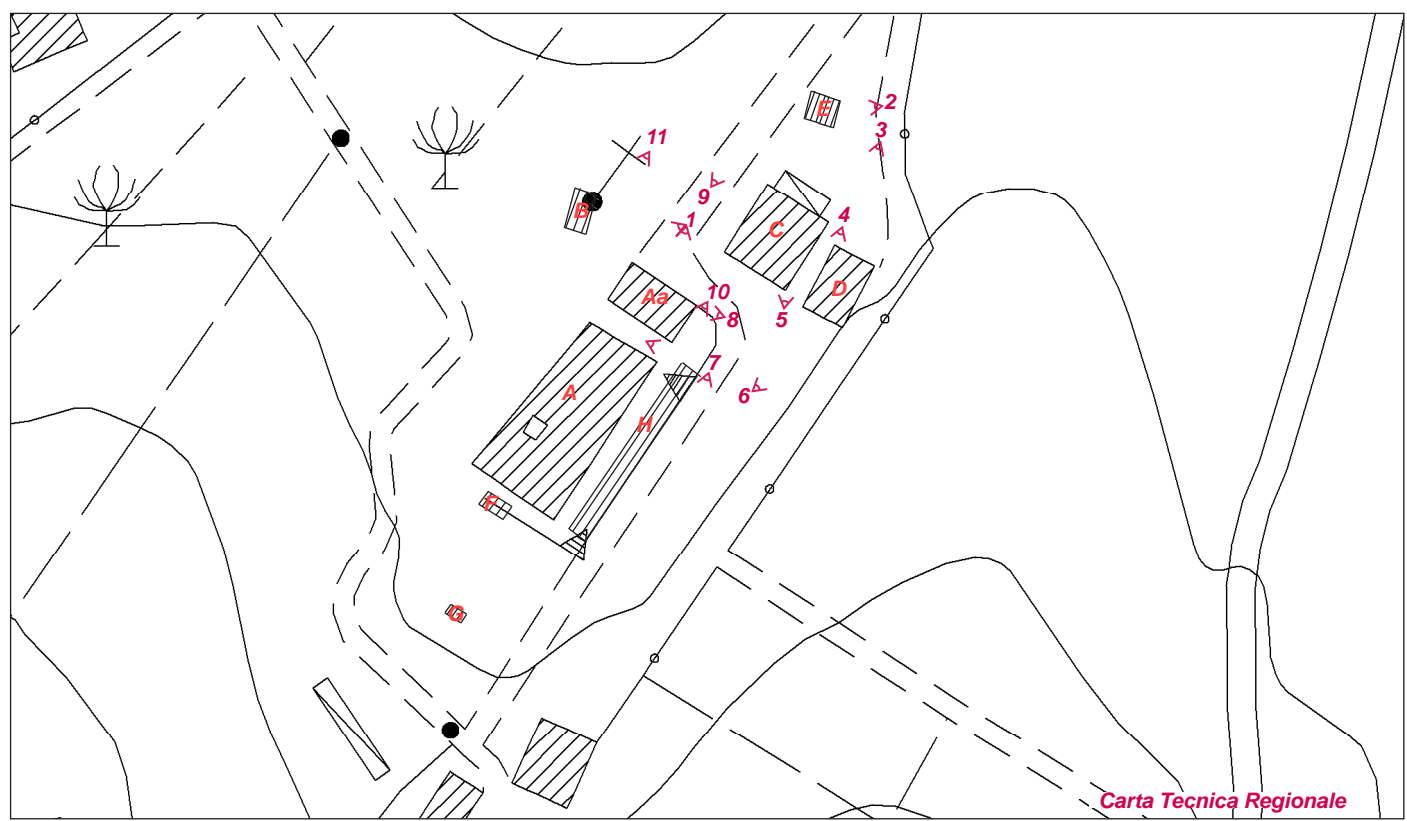


Comune di *San Casciano in Val di Pesa*

SNC 8  
RIF. SCHEDA PS N°6099

Toponimo ed indirizzo: **V.la del Murlo Via Malafrasca 230**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 89/142;89/73;89/32;89/139;89/31;  
 89/141;89/137;89/138;89/140;89/27**

**RIF. SCHEDA PS N°6099**







## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
Aa	Fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Cappella	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Annesso di fattoria	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
E	Carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F	Annesso di villa	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G	Annesso di villa	RRC – Restauro e risanamento conservativo
H	Cantine sotto terrazza	RSF – Restauro scientifico e filologico

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o la Fattoria Aa, dovranno mantenere la funzione agricola così come gli Annessi di villa F e G e le Cantine sotto terrazza H, mentre la Carraia E dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria Aa.

La Casa colonica C e l'Annesso di fattoria D dovranno avere la medesima funzione – non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria Aa.

La Cappella B, nel caso in cui fosse sconsacrata, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria Aa.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti E, F, G ed H rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni rimanga invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti E, F, G ed H sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A e/o nella Fattoria Aa.

La Casa colonica C e l'Annesso di fattoria D dovranno avere la medesima destinazione – non agricola- insediata nella Villa A e/o nella Fattoria Aa.

La Cappella B, nel caso in cui fosse sconosciuta, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa A e/o nella Fattoria Aa.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Villa A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;



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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Villa A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 1.3.2. Fattoria Aa

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Fattoria Aa venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Fattoria Aa<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Fattoria Aa</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>2</sup> La SUL della Fattoria Aa dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Fattoria Aa venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.3. Cappella B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Cappella B, nel caso in cui l'edificio non fosse più consacrato ed utilizzato a fini religiosi, è vincolata a quella della Villa A e/o Fattoria Aa così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria Aa.

### **1.3.4. Casa colonica C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</sup> La SUL della Casa colonica C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica C</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.5. Annesso di fattoria D**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL dell'Annesso di fattoria D<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Annesso di fattoria D	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### 1.3.6. Carraia E

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dalla Carraia E è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria Aa così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria Aa; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

#### Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Carraia E di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale),

<sup>4</sup> La SUL dell'Annesso di fattoria D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

piuttosto che nella Villa A e/o nella Fattoria Aa è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria Aa, pari a quella dalla Carraia E, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui la Carraia E venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Carraia E<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Carraia E</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Carraia E venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.7. Annesso di Villa F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di villa F è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria Aa così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>5</sup> La SUL dalla Carraia E dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle nella Fattoria Aa.

### **1.3.8. Annesso di Villa G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di villa G è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria Aa così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle nella Fattoria Aa.

### **1.3.9. Cantine sotto terrazza H**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso delle Cantine sotto terrazza H è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria Aa, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria Aa.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



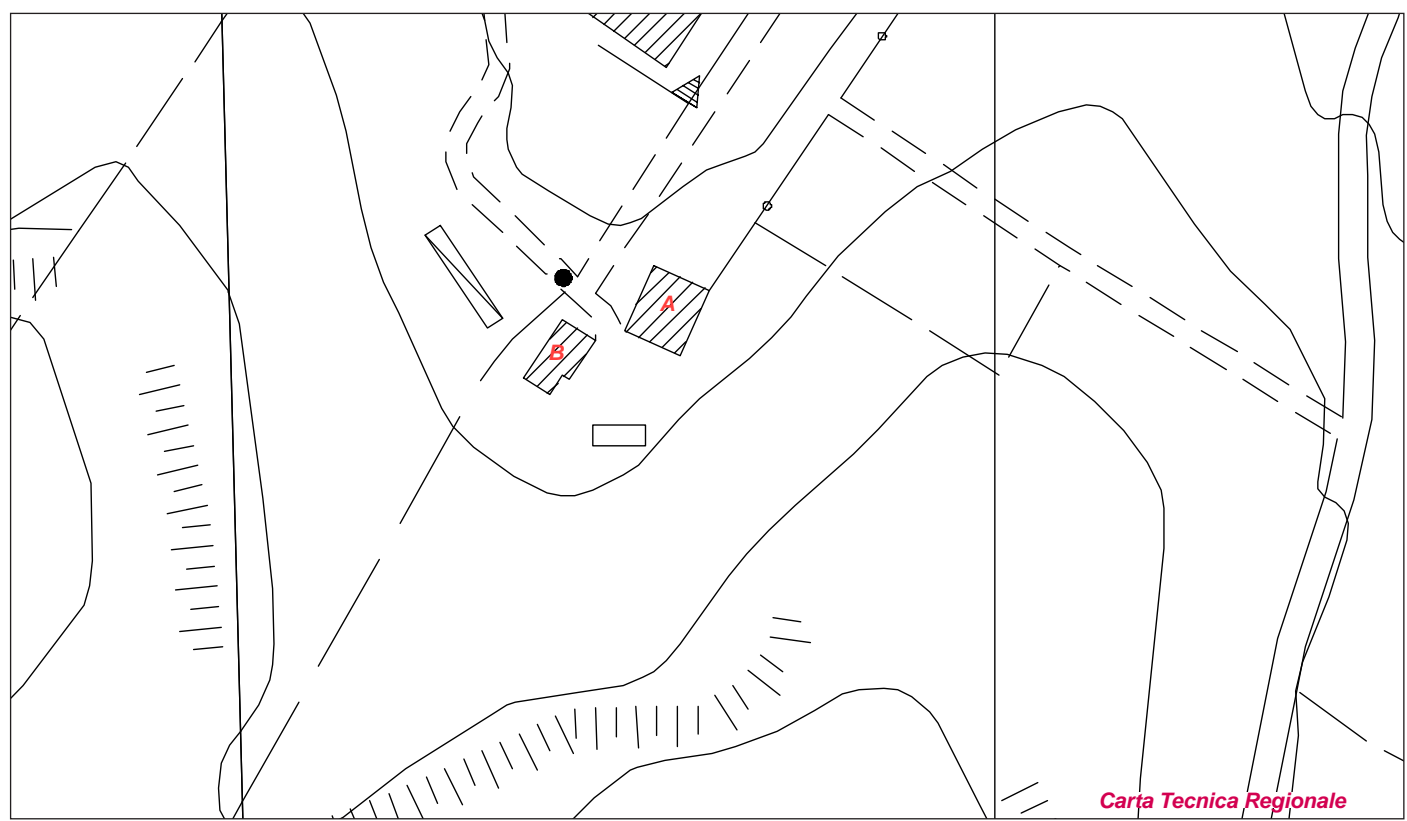
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 9  
RIF. SCHEDA PS N°6100



Toponimo ed indirizzo: **Podere Murlo Via Malafrasca**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 89/35**

**RIF. SCHEDA PS N°6100**



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
B	Fienile	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. divieto di deruralizzazione

Per il complesso 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.

### 1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso

#### 1.3.1. Casa colonica A

##### Destinazione d'uso

Per la Casa colonica A è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' sempre consentita la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

##### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica A, sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>1</sup> La SUL della Casa colonica A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui nella Casa colonica A venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.2. Fienile B**

#### **Destinazione d'uso**

Per il Fienile B è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

## **2. DISPOSIZIONI**

Nel caso in cui la casa colonica, già deruralizzata, fosse oggetto di interventi finalizzati al frazionamento, si fa obbligo di produrre uno specifico elaborato tecnico da cui si evinca il mantenimento del corretto rapporto tra l'edificio, oggetto di intervento, e l'intero complesso intendendo per complesso l'insieme costituito dall'edifici e dagli spazi aperti circostanti.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

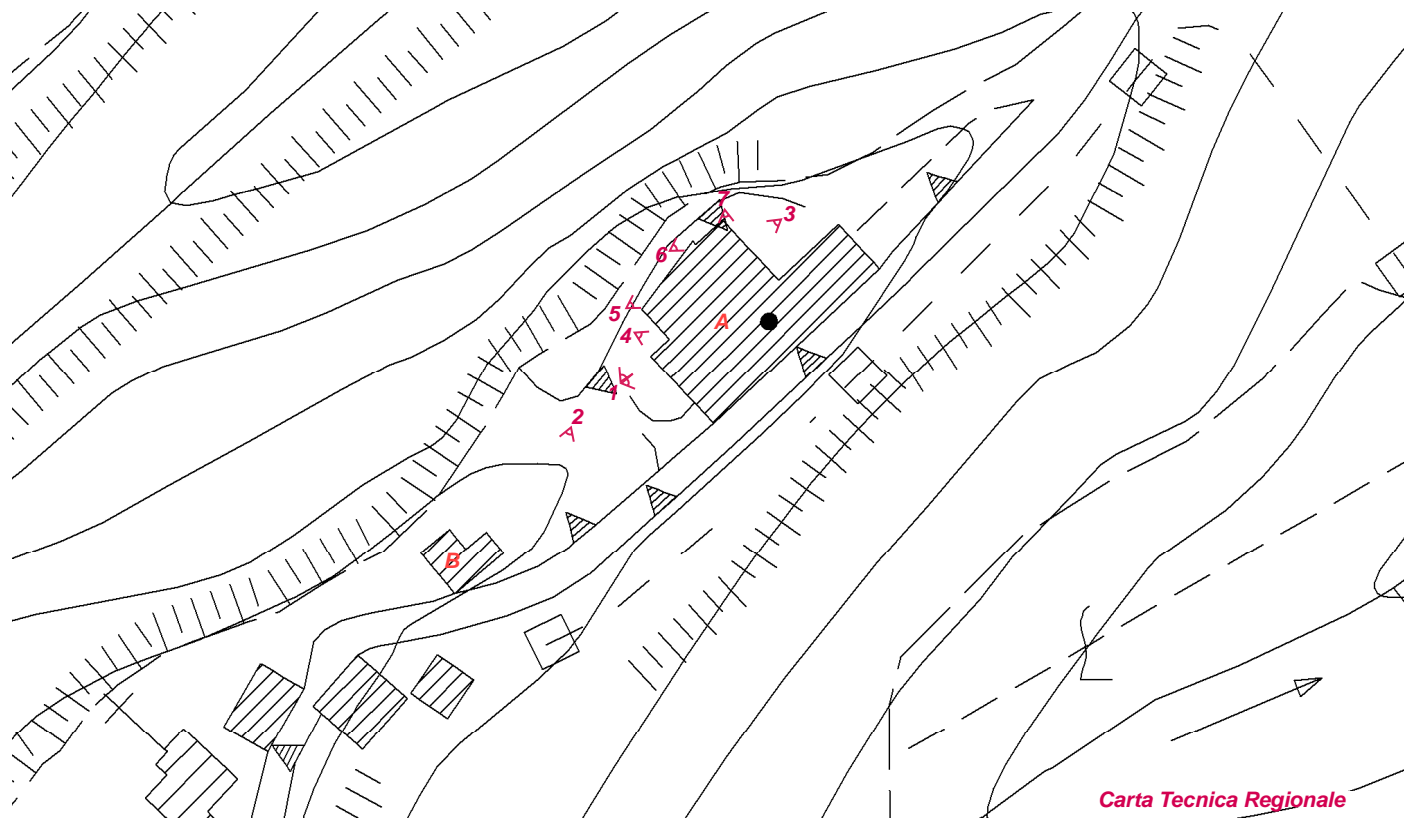


Comune di *San Casciano in Val di Pesa*

SNC 10  
RIF. SCHEDA PS N°6104

Toponimo ed indirizzo: **Castello di Pergolato Via Pergolato 6/8/10**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 91/45;91/ ;91/57;91/55;91/56;91/62**

**RIF. SCHEDA PS N°6104**







4



5



6



7



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa castello	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa castello A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono

funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa castello A o la Casa colonica B dovranno mantenere la funzione agricola.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici 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;
- 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.

### 1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso

#### 1.3.1. Villa castello A

##### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

##### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa castello A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa castello A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Villa castello A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa castello A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

<sup>1</sup> La SUL della Villa castello A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Villa castello A 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 castello A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### **1.3.2. Casa colonica B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



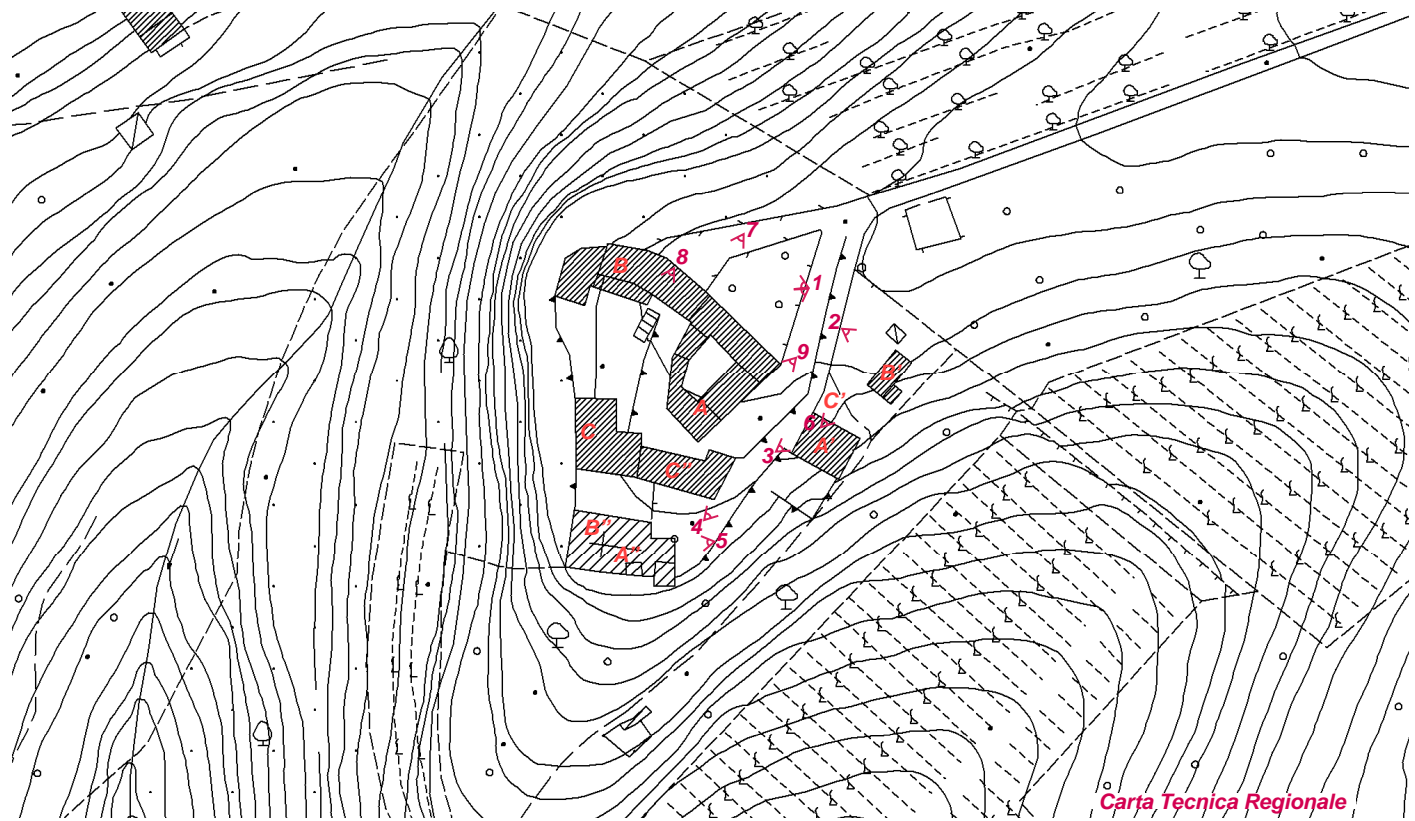
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 11

RIF. SCHEDA PS N°3071 N°3072 N°3073

Toponimo ed indirizzo: **S. Cristina Via S. Maria a Macerata**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 95/141;95/142;95/175;95/146;95/143;**  
**95/144;95/145; 95/148;95/ ;95/147;**  
**95/141;95/142;95/175;95/146;95/145;**  
**95/144;95/159;95/A**

**RIF. SCHEDA PS N°3071**  
**N°3072**  
**N°3073**









Gli edifici individuati nelle schede n. 3071, 3072 e 3073 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nelle norme seguenti gli edifici inseriti nella Scheda di PS 3072 sono indicati da una lettera maiuscola seguita dal simbolo ', gli edifici inseriti nella Scheda di PS n. 3073 sono indicati da una lettera maiuscola seguita dal simbolo '', mentre quelli relativi alla scheda di PS 3071 sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa - castello	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C'	Volume tecnico	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A''	Chiesa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B''	Canonica	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
C''	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D''	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali,

soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa- castello A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;

- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa - castello A o la Fattoria B e la Casa colonica C dovranno mantenere la funzione agricola.

La Casa colonica A' potrà assumere esclusivamente la destinazione d'uso residenziale, mentre il Fienile B' dovrà avere una funzione di servizio alla destinazione residenziale insediata nella Casa colonica A'.

Il manufatto C' dovrà mantenere la sua funzione di volume tecnico.

La Chiesa A'' ha la funzione specifica di edificio per il culto e la Canonica B'' di servizio all'attività religiosa.

La Casa colonica C'' e l'Annesso agricolo D'' potranno assumere esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e di servizio alla residenza in essi allocata.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso la Casa colonica C è destinata a servizio dell'attività principale insediata nella Villa – castello A e/o nella Fattoria B.

La Casa colonica A' potrà assumere esclusivamente la destinazione d'uso residenziale, mentre il Fienile B' dovrà avere una destinazione di servizio alla residenza insediata nella Casa colonica A'.

Il manufatto C' dovrà mantenere la sua funzione di volume tecnico.

La Chiesa A'' ha la funzione specifica di edificio per il culto e la Canonica B'' di servizio all'attività religiosa.

La Casa colonica C'' e l'Annesso agricolo D'' potranno assumere esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e di servizio alla residenza in essi allocata.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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 podereale. 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;

- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Villa- castello A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

##### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Villa – castello A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa- castello A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>1</sup> La SUL della Villa – castello A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Villa – castello A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa- castello A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa – castello A 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 – castello A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

### **1.3.2. Fattoria B**

#### **Destinazione d’uso**

La destinazione d’uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Fattoria B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Fattoria B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Fattoria B	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Fattoria B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### 1.3.3. Casa colonica C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della Casa Colonica C è vincolata a quella della Villa- castello A e/o della Fattoria B, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>2</sup> La SUL della Fattoria B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –castello A e/o nella Fattoria B; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

### Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Casa colonica C di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa –castello A e/o nella Fattoria B, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa –castello A e/o nella Fattoria B, pari a quella della Casa colonica C, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica C	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

<sup>3</sup> La SUL della Casa colonica C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



### 1.3.4. Casa colonica A'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica A' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica A'<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica A'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica A', venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

<sup>4</sup> La SUL della Casa colonica A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### **1.3.5. Fienile B'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile B' è vincolata a quella della Casa colonica A', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Casa colonica A'.

### **1.3.6. Volume tecnico C'**

#### **Destinazione d'uso**

E' ammessa la sola destinazione d'uso di volume tecnico.

### **1.3.7. Chiesa A''**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Chiesa A'' è esclusivamente quella di edificio per il culto.

### **1.3.8. Canonica B''**

#### **Destinazione d'uso**

Per la Canonica B'' è ammessa la sola destinazione d'uso di servizio all'attività religiosa presente nella Chiesa A''

### **1.3.9. Casa colonica C''**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale e di servizio alla residenza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica C'' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C''<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>5</sup> La SUL della Casa colonica C'' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica C''</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C'' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.10. Annesso agricolo D''**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale e di servizio alla residenza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui l'Annesso agricolo D'' venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL l'Annesso agricolo D''<sup>6</sup> secondo il seguente schema:

<sup>6</sup> La SUL dell'Annesso agricolo D'' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Annesso agricolo D''</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso agricolo D'' venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

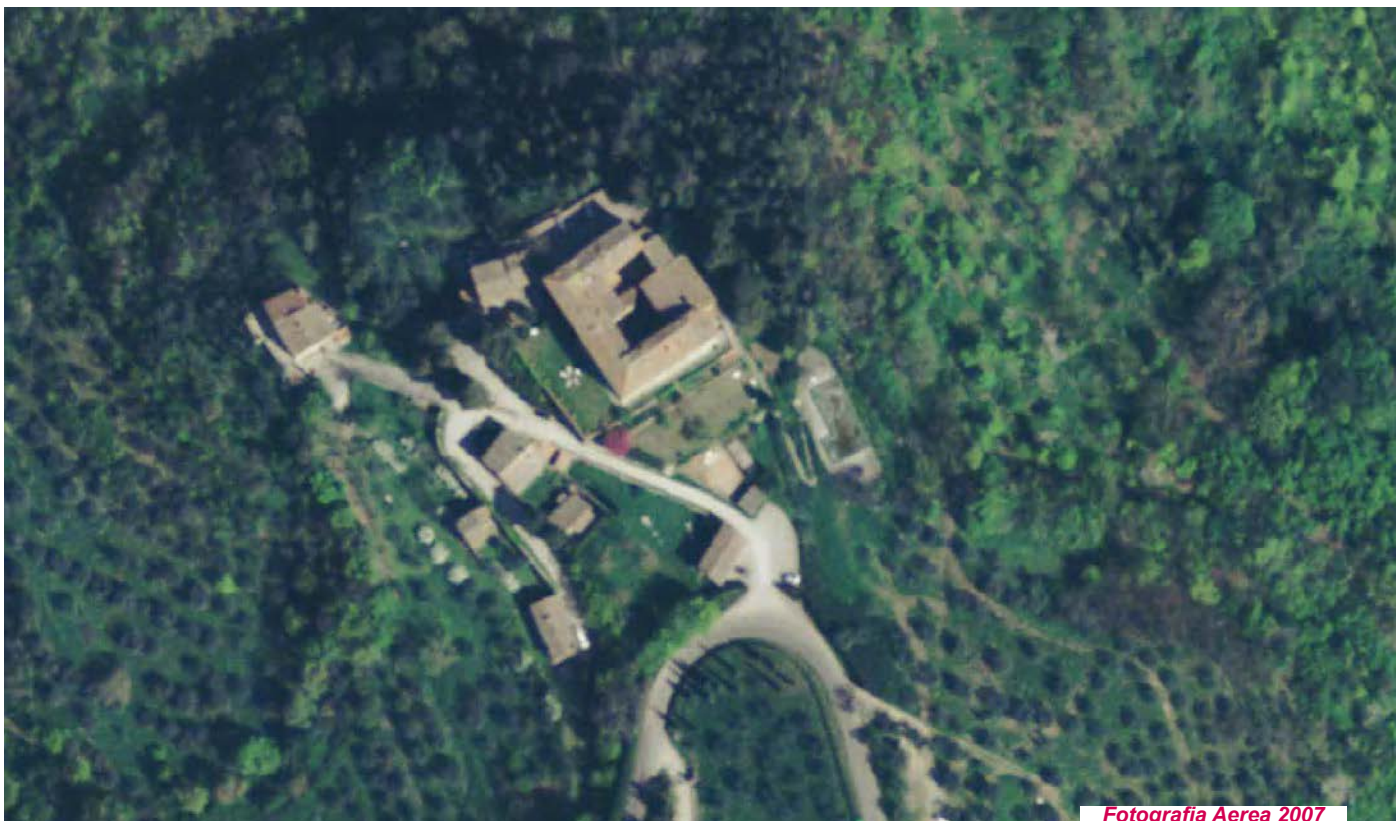
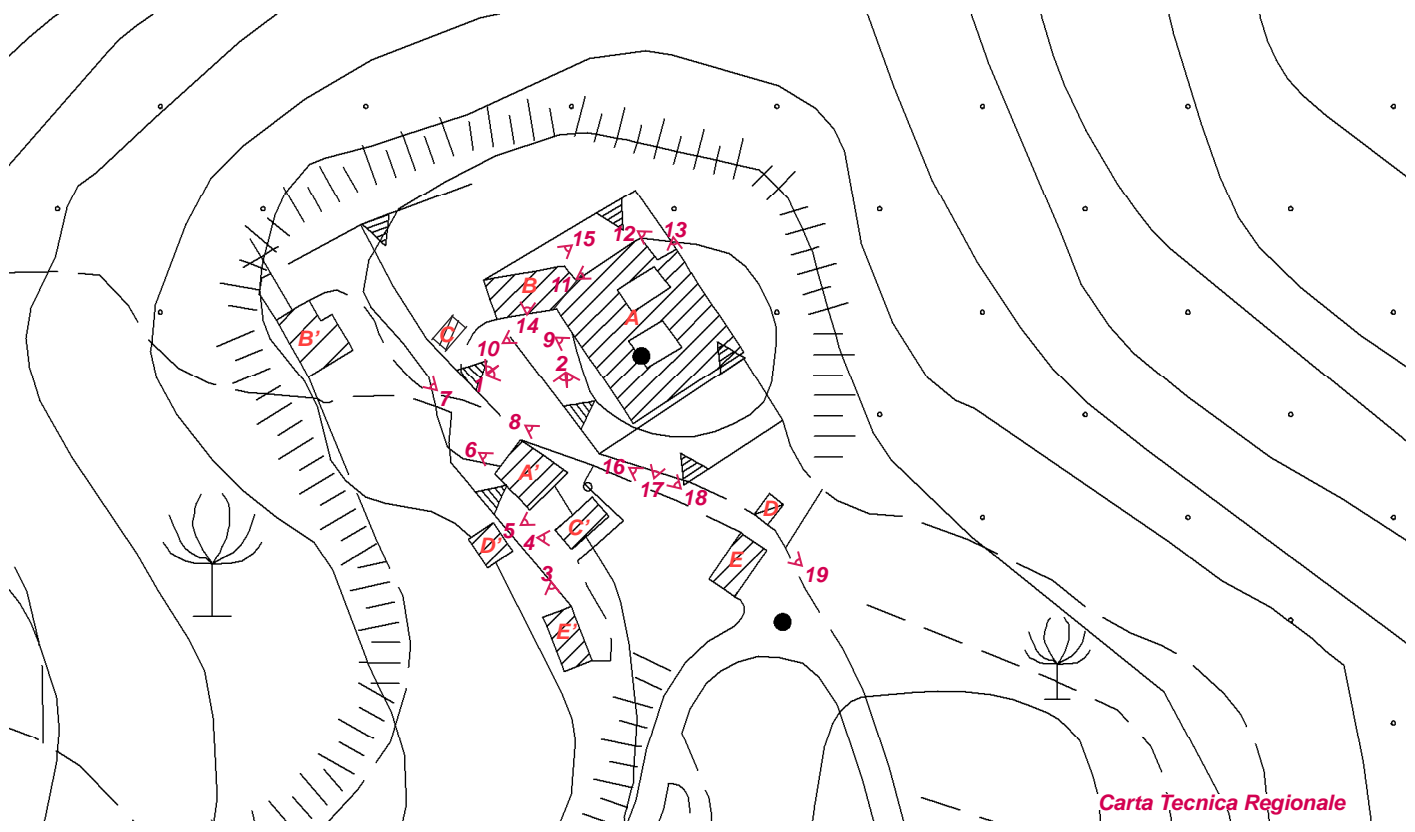


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 12  
RIF. SCHEDA PS N°3003 N°3004

Toponimo ed indirizzo: **Castello di Bibbione Via Collina 68**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 66/62;66/109;66/110;66/57;66/60;  
 66/56;66/X1; 66/A;66/58;66/ ;66/111;  
 66/109;66/108;66/118;66/112;66/113**

**RIF. SCHEDA PS N°3003  
 N°3004**



Fotografia Aerea 2007









11



12



13



14



15



Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 3003 e n. 3004 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nei paragrafi seguenti gli edifici inseriti nella Scheda di Piano Strutturale n. 3004 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici inseriti nella Scheda di Piano Strutturale n. 3003 sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa – castello	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Annesso di fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
B'	Chiesa e canonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
C'	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D'	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
E'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa - castello A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra

edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa - castello A o le Case coloniche A', D' e E', dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Annesso di fattoria B ed il Fienile con carraia C' mentre l'Annesso agricolo C, la Carraia D ed il Fienile E dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa – castello A o nelle Case coloniche A', D' e E'.

La parte dell'edificio B', non utilizzato per il culto, avrà la destinazione di servizio per l'attività religiosa e/o di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa – castello A o nelle Case coloniche A', D' e E'.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti B, C, D, E, C' e nella parte dell'edificio B' (non utilizzato per il culto) rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti B, C, D, E, C' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa- castello A e/o nelle Case coloniche A', D' e E'.

La parte dell'edificio B', non utilizzato per il culto, avrà la destinazione di servizio per l'attività religiosa e/o di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa – castello A o nelle Case coloniche A', D' e E'.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;

- 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.

### 1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso

#### 1.3.1. Villa - castello A

##### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

##### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa – castello A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa- castello A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa – castello A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

<sup>1</sup> La SUL della Villa – castello A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Villa - castello A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa – castello A 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 – castello A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

### **1.3.2. Annesso di fattoria B**

#### **Destinazione d’uso**

La destinazione d’uso dell’Annesso di fattoria B è vincolata a quella della Villa- castello A e/o delle Case coloniche A', D' e E', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E’ ammessa la sola destinazione d’uso di spazio di servizio all’attività agricola e/o all’attività principale prevista o in essere nella Villa –fattoria A e/o nelle Case coloniche A', D' e E'; destinazioni d’uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni.*

#### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l’eventuale allocazione nell’Annesso di fattoria B di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa – castello A e/o nelle Case coloniche A', D' e E' è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa – castello A e/o nelle Case coloniche A', D' e E', pari a quella dell’Annesso di fattoria B, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria B venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso di fattoria B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Annesso di fattoria B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria B venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.3. Annesso agricolo C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo C è vincolata a quella della Villa- castello A e/o delle Case coloniche A', D' e E', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa –castello A e/o nelle Case coloniche A', D' e E'.

<sup>2</sup> La SUL dell'Annesso di fattoria B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



#### **1.3.4. Carraia D**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Carraia D è vincolata a quella della Villa- castello A e/o delle Case coloniche A', D' e E', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – castello A e/o nelle Case coloniche A', D' e E'.

#### **1.3.5. Fienile E**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile E è vincolata a quella della Villa- castello A e/o delle Case coloniche A', D' e E', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – castello A e/o nelle Case coloniche A', D' e E'.

#### **1.3.6. Casa colonica A'**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

##### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica A' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica A'<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</sup> La SUL della Casa colonica A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica A'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica A' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.7. Chiesa e canonica B'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della parte dell'edificio B' non utilizzato per il culto è vincolata a quella della Villa- castello A e/o delle Case coloniche A', D' e E', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

Per la parte dell'edificio B', non utilizzato per il culto è ammessa comunque la sola destinazione d'uso di servizio per l'attività religiosa e/o agricola e/o di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa – castello A o nelle Case coloniche A', D' e E'.

### **1.3.8. Fienile con carraia C'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile con carraia C' è vincolata a quella della Villa- castello A e/o delle Case coloniche A', D' e E', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa – castello A e/o nella Case coloniche A', D' e E'.

### 1.3.9. Casa colonica D'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica D' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica D'<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica D'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica D' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

<sup>4</sup> La SUL della Casa colonica D' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

### **1.3.10. Casa colonica E'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica E' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica E'<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Casa colonica E'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>5</sup> La SUL della Casa colonica E' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Casa colonica E' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

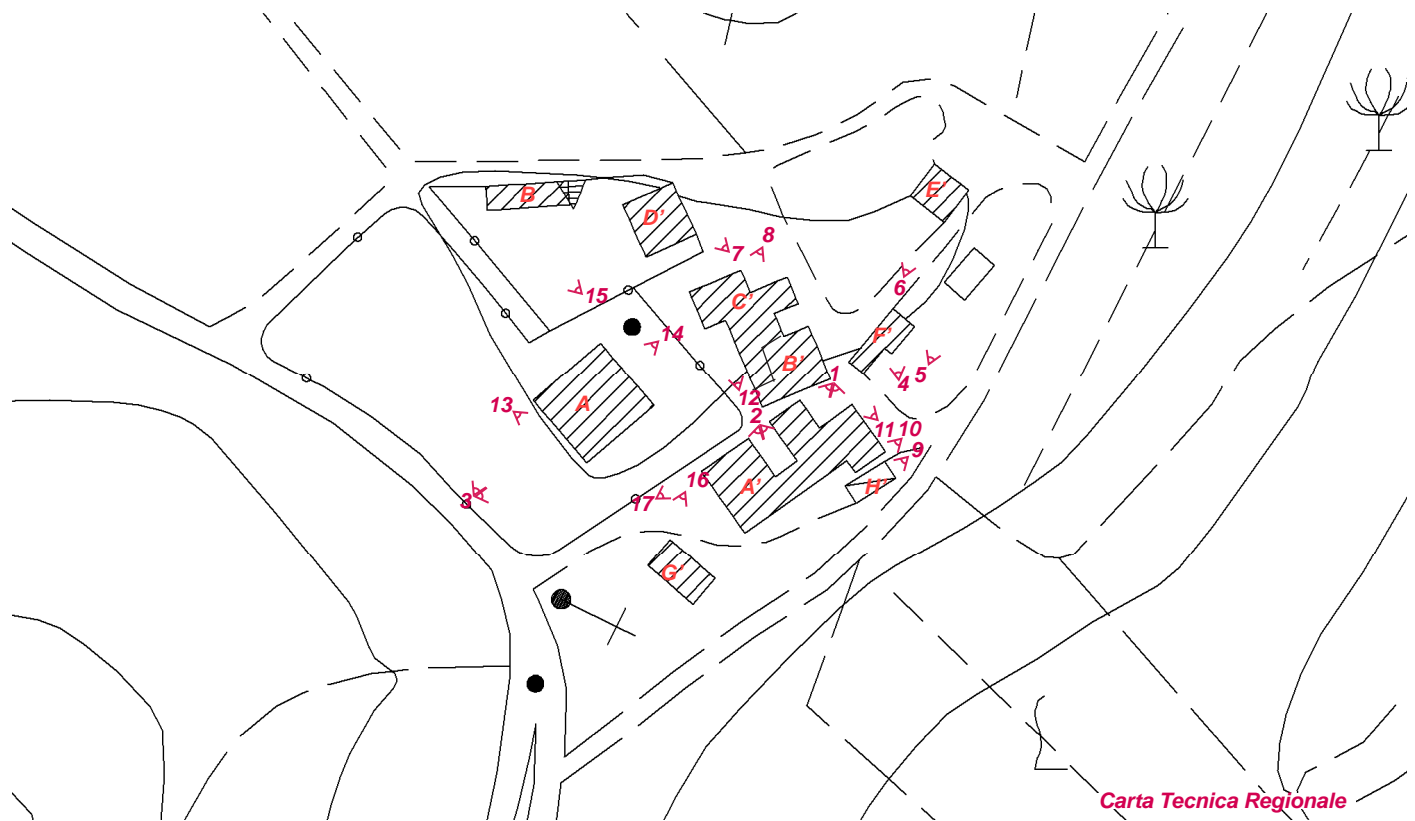


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 13  
RIF. SCHEDA PS N°3118 N°3119

Toponimo ed indirizzo: **V.la la Loggia Via Collina 18 20**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 67/137;67/141;67/140; 67/139;67/137;  
 67/138;67/141;82/41;82/42**

**RIF. SCHEDA PS N°3118  
 N°3119**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







4



5



6



7



8



9





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 3118 e 3119 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nei paragrafi seguenti gli edifici inseriti nella Scheda di Piano Strutturale n. 3119 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella Scheda di Piano Strutturale n. 3118, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Limonaia	RSF – Restauro scientifico e filologico

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Fattoria	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D'	Fienile	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
E'	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F'	Annesso agricolo	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
G'	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
H'	Tettoia	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Per la Limonaia B sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;

- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o la Fattoria A', dovranno mantenere la funzione agricola così come la Limonaia B, ed i Fienili D' e E' mentre gli Annessi agricoli F', G' e la Tettoia H' dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria A'.

Le case coloniche B' e C' dovranno avere la destinazione – non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria A'.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti B, D', E', F', G', H' rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti B, D', E', F', G', H' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### 1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso

#### 1.3.1. Villa A

##### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

##### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### **1.3.2. Limonaia B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Limonaia B è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria A' così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

### **1.3.3. Fattoria A'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Fattoria A' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Fattoria A'<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<sup>2</sup> La SUL della Fattoria A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



<b>SUL Fattoria A'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Fattoria A' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

#### **1.3.4. Casa colonica B'**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa Colonica B' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa Colonica B<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa Colonica B'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa Colonica B' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### 1.3.5. Casa colonica C'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

<sup>3</sup> La SUL della Casa Colonica B' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa Colonica C' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa Colonica C'<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Casa Colonica C'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa Colonica C' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

#### **1.3.6. Fienile D'**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile D' è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria A', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>4</sup> La SUL della Casa Colonica C' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

### **1.3.7. Fienile E'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile E' è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria A', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

### **1.3.8. Annesso agricolo F'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F' è vincolata a quella della Villa A e/o dalla Fattoria A', così come specificato nel paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella della Villa A e/o nella Fattoria A'.

### **1.3.9. Annesso agricolo G'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo G' è vincolata a quella della Villa A e/o dalla Fattoria A', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

### **1.3.10. Tettoia H'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Tettoia H' è vincolata a quella della Villa A e/o della fattoria A', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

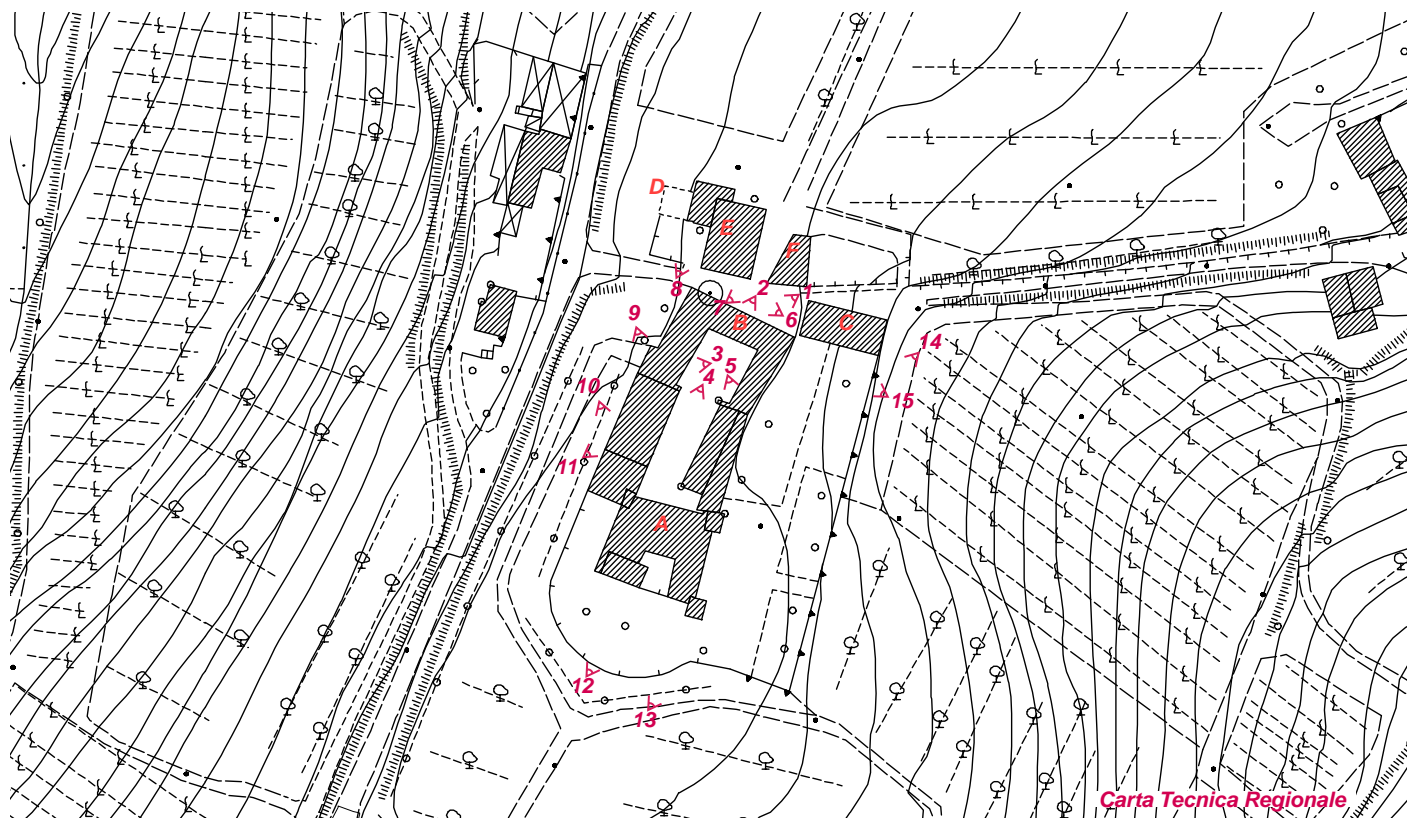


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 14  
RIF. SCHEDA PS N°5166

Toponimo ed indirizzo: **V.la Gentilino Via Gentilino**  
**36/36a/44/46/48**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 27/162;27/65;33/ ;27/66;33/10;33/2;33/5;  
 33/6;33/4;33/3**

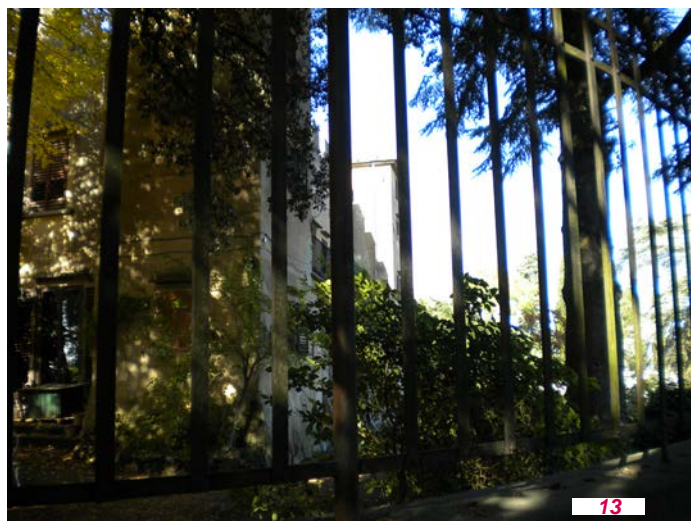
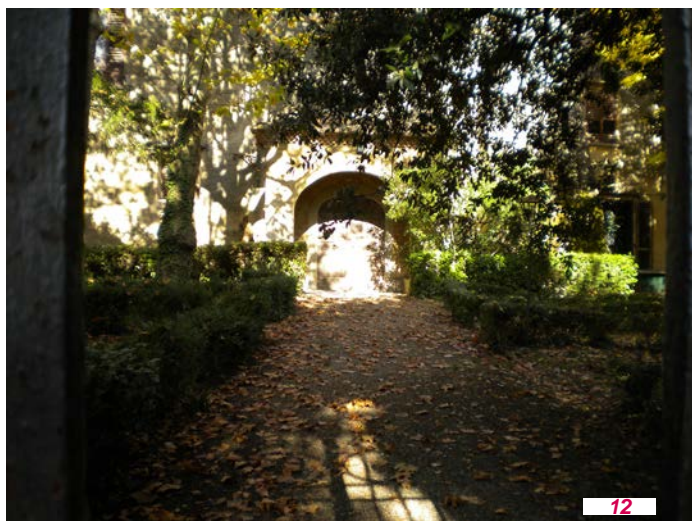
**RIF. SCHEDA PS N°5166**











## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Limonaia	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Per la Limonaia sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o la Fattoria B dovranno mantenere la funzione agricola così come la Limonaia C e gli Annessi E, F mentre il Fienile D dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria B.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo* e *di servizio*, negli edifici C, D, E, F rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso la Limonaia C, il Fienile D e gli Annessi E, F sono destinati a servizi all'attività principale insediata nella Villa A e/o nella Fattoria B.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Villa A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 1.3.2. Fattoria B

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi rurali) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;
- centro culturale;

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

- sede di rappresentanza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Fattoria B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Fattoria B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Fattoria B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Fattoria B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

<sup>2</sup> La SUL della Fattoria B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### 1.3.3. Limonaia C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della Limonaia C è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria B così come specificato al paragrafo 1.2. *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria B.

### 1.3.4. Fienile D

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del Fienile D è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria B così come specificato al paragrafo 1.2. *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria B; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

#### Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nel Fienile D di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A o nella Fattoria B, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria B, pari a quella del Fienile D, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui il Fienile D venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della del Fienile D<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</sup> La SUL del Fienile dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



<b>SUL Fienile D</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui il Fienile D venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.5. Annesso agricolo E**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo E è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria B così come specificato al paragrafo 1.2. *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria B; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

#### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso agricolo E di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A o Fattoria B, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria B, pari a quella dell'Annesso agricolo E, da destinare alle attività di

servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso agricolo E venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso agricolo E<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Annesso agricolo E</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso agricolo E venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.6. Annesso agricolo F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di Fattoria F è vincolata a quella della Villa A così come specificato al paragrafo 1.2. *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria B; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

<sup>4</sup> La SUL dell'Annesso agricolo E dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

## Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso agricolo F di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A o Fattoria B, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria B, pari a quella dell'Annesso agricolo F, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso agricolo F venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso agricolo F<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Annesso agricolo F</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso agricolo F venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

<sup>5</sup> La SUL dell'Annesso agricolo F dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

## 2. STRUMENTO ATTUATIVO

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

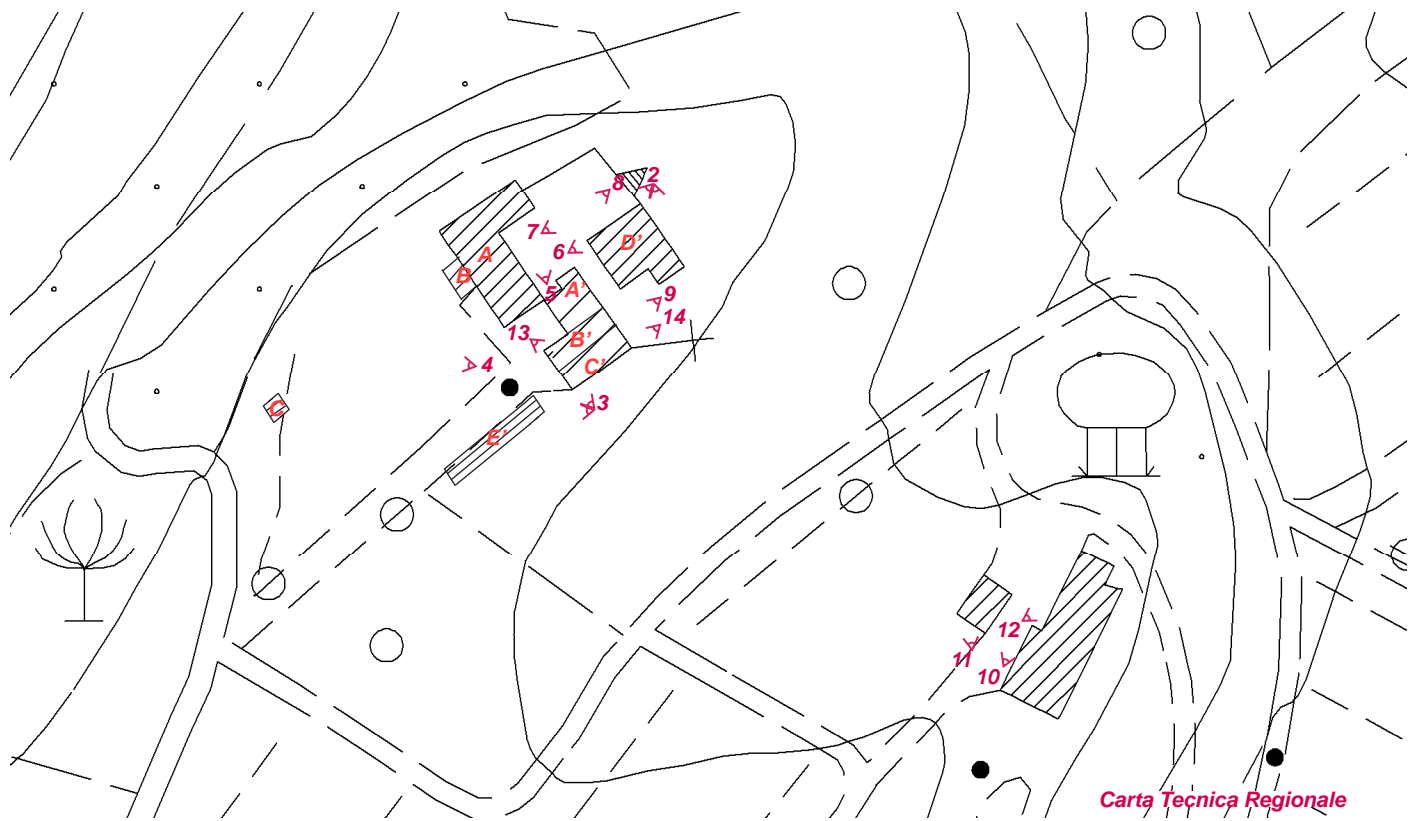


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 15  
RIF. SCHEDA PS N°7027 N°7032

Toponimo ed indirizzo: **S. Lucia Nuova Via S. Lucia 3**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 46/73;46/116;46/71**

**RIF. SCHEDA PS N°7027  
 N°7032**







4



5



6



7



8



9





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 7027 e n. 7032 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nelle norme seguenti gli edifici inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 7032 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre quelli relativi alla scheda di Piano Strutturale n. 7027 sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Volume sotto terrazza	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Chiesa	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'	Canonica	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
C'	Casa colonica	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
D'	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
E'	Serra	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra

edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o la Casa colonica C' e l'Annesso agricolo D', dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Annesso agricolo C e la Serra E', mentre il Volume sotto terrazza B, la Canonica B' dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

La Chiesa A' dovrà avere una destinazione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti B, A', B', C, E' rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti B, A', B', C, E' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### 1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso

#### 1.3.1. Villa A

##### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

##### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### **1.3.2. Volume sotto terra B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Volume sotto terrazza B è vincolata a quella della Villa A e/o della Casa colonica C' e dell'Annesso agricolo D', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

### **1.3.3. Annesso Agricolo C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione dell'Annesso agricolo C è vincolata a quella della Villa A e/o della Casa colonica C' e dell'Annesso agricolo D', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

### **1.3.4. Chiesa A'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Chiesa A' è vincolata a quella della Villa A e/o della Casa colonica C' e dell'Annesso agricolo D', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

### **1.3.5. Canonica B'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Canonica B' è vincolata a quella della Villa A e/o della Casa colonica C' e dell'Annesso agricolo D', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

### **1.3.6. Casa colonica C'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica C' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C'<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica C' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica C'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.7. Annesso agricolo D'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*



## Prescrizioni

Nel caso in cui l'Annesso agricolo D' venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL dell'Annesso agricolo D'<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Annesso agricolo D'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso agricolo D' venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento. .

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

### 1.3.8. Serre E'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso delle Serre E' è vincolata a quella della Villa A e/o della Casa colonica C' e dell'Annesso agricolo D', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Casa colonica C' e nell'Annesso agricolo D'.

<sup>3</sup> La SUL dell'Annesso agricolo D' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

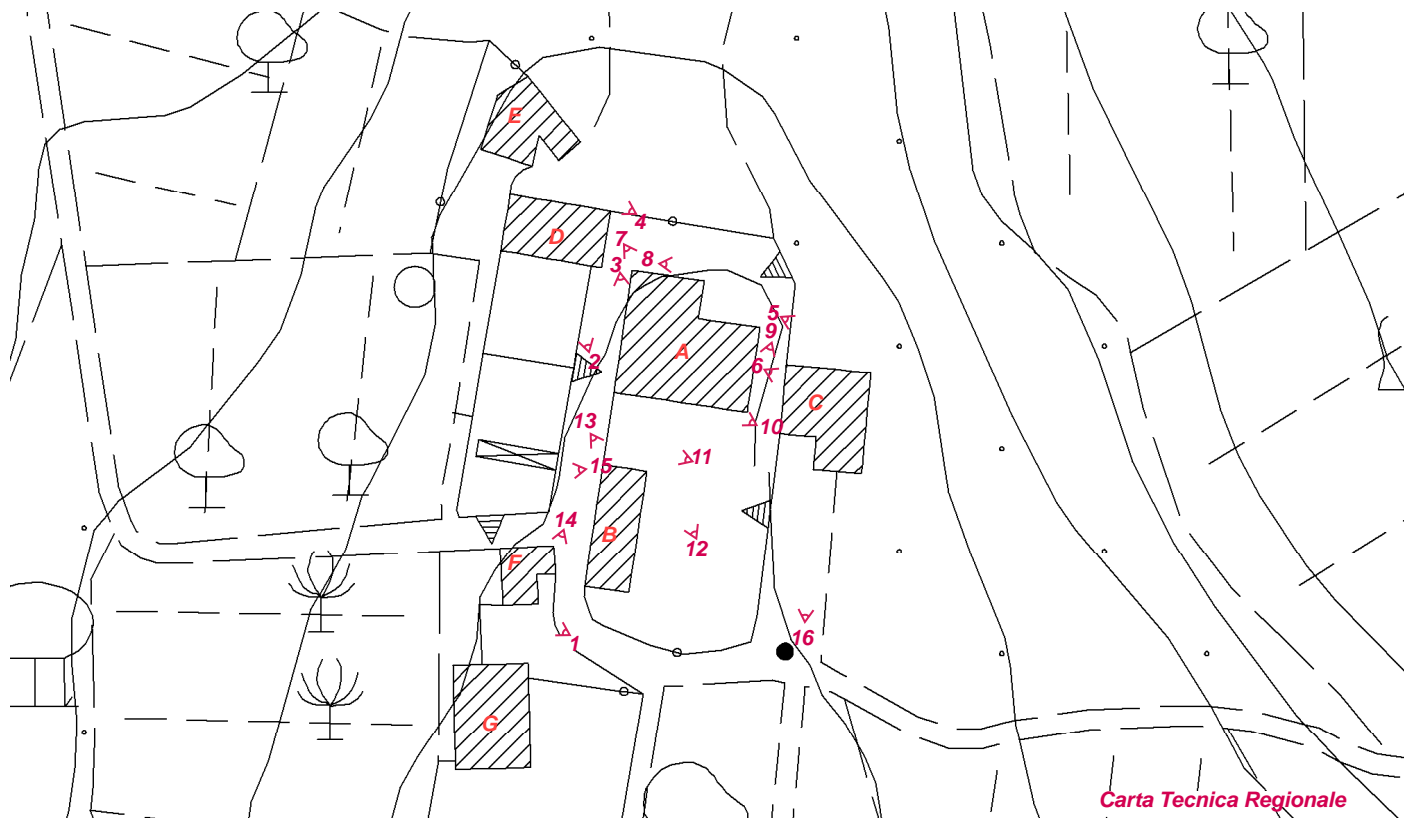


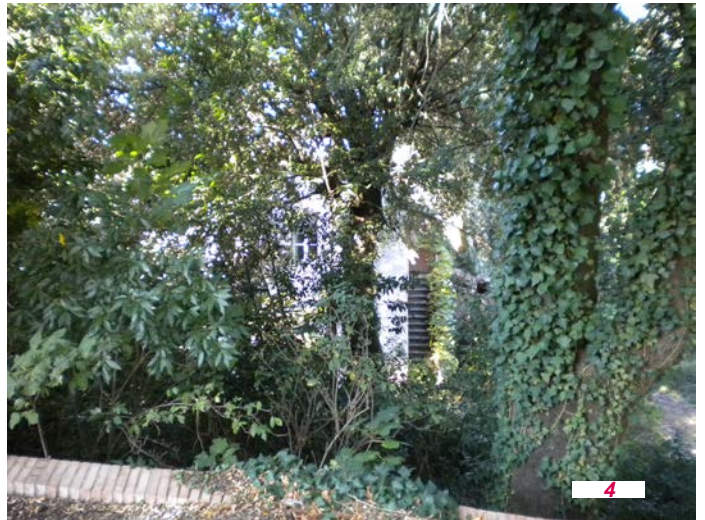
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 16  
RIF. SCHEDA PS N°6043

Toponimo ed indirizzo: **V.la Sorbigliano Via Malafrasca 64**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 64/98;64/99;64/X1;64/X2;64/101;64/138;  
 64/102;64/94;64/96;64/104;64/95;64/103;  
 64/105;64/118**

**RIF. SCHEDA PS N°6043**









## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Fattoria	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Tinaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Annesso di fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Casa colonica	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F	Casa colonica	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
G	Capannone	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o la Fattoria B e la Casa colonica F, dovranno mantenere la funzione agricola così come la Tinaia C ed il Capannone G mentre l'Annesso agricolo D dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria B e nella Casa colonica F.

La casa colonica E dovrà avere la destinazione –non agricola- insediata nella Villa A nella Fattoria B e nella Casa colonica F.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo* e *di servizio*, nei manufatti C, D e G potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;

- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti C, D e G sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A e/o nella Fattoria B e nella Casa colonica F.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Villa A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 1.3.2. Fattoria B

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

- centro culturale;
- sede di rappresentanza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Fattoria B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Fattoria B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Fattoria B	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Fattoria B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### 1.3.3. Tinaia C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della Tinaia C è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria B e della Casa colonica F, così come specificato nel paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>2</sup> La SUL della Fattoria B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria B e nella Casa colonica F.

#### **1.3.4. Annesso di fattoria D**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso di fattoria D è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria B e della Casa colonica F, così come specificato nel paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria B e nella Casa colonica F; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

##### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso di fattoria D di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A e/o nella Fattoria B e nella Casa colonica F, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria B e nella Casa colonica F, pari a quella dell'Annesso D, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della dell'Annesso di fattoria D<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</sup> La SUL dell'Annesso di fattoria D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Annesso di fattoria D</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso di fattoria D venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.5. Casa colonica E**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica E venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica E <sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica E	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica E venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento. Si fanno salve comunque le situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### 1.3.6. Casa colonica F

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

<sup>4</sup> La SUL della Casa colonica E dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica F venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica F<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica F	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica F venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

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

### 1.3.7. Capannone G

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del Capannone G è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria B e della Casa colonica F, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>5</sup> La SUL della Casa colonica F dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria B e nella Casa colonica F.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

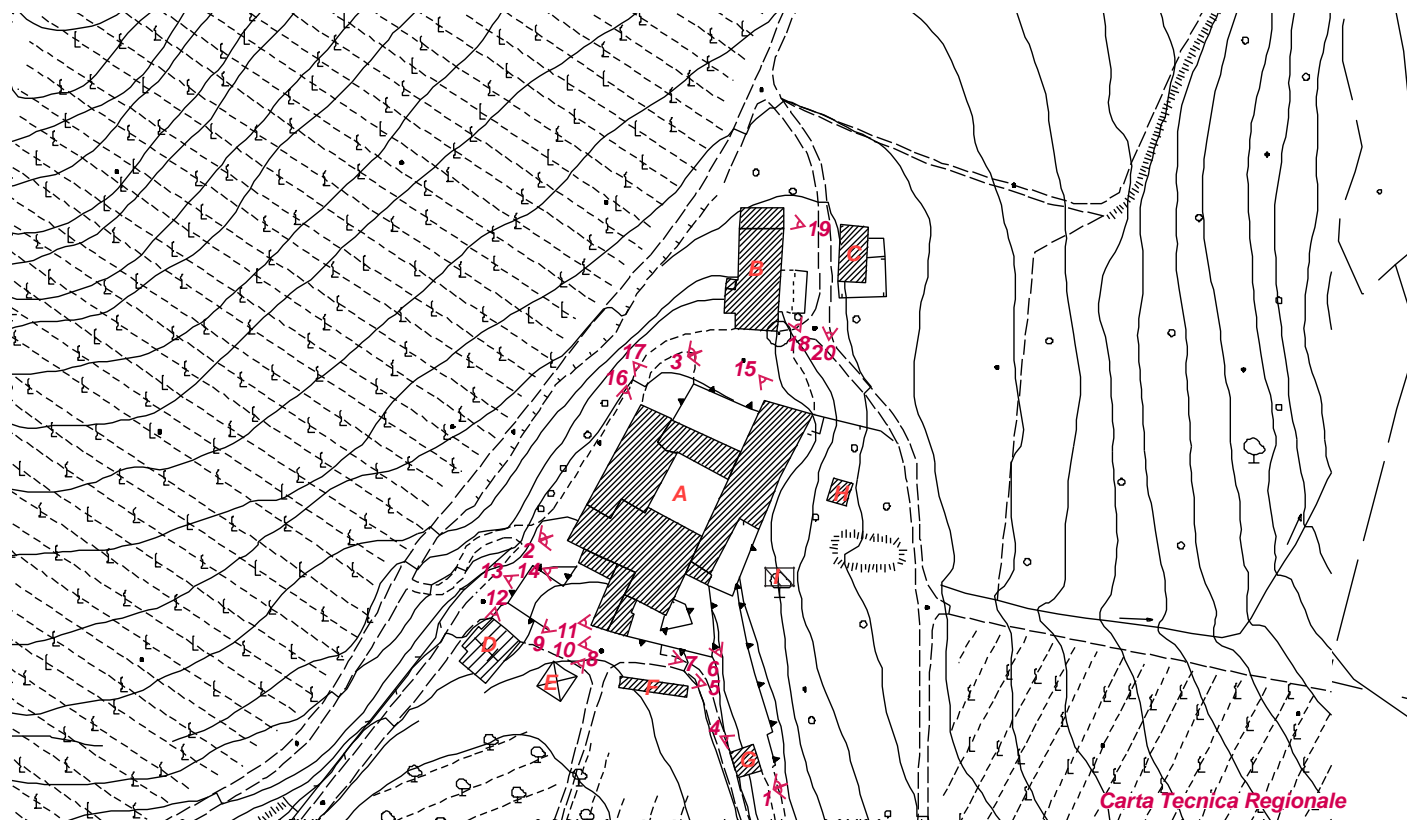


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 17  
RIF. SCHEDA PS N°6041

Toponimo ed indirizzo: **Il Palagio Via Malafrasca**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 63/24;63/33;63/29;63/28;63/26;63/25;  
 63/23;63/22**

**RIF. SCHEDA PS N°6041**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007









## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa – fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Fienile	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
D	Cappella	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F	Porcilaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
H	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
I	Vasca	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa – fattoria A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa - fattoria A o la Casa colonica B ed il Fienile C, dovranno mantenere la funzione agricola così come la Porcilaia F e gli Annessi agricoli G ed H, mentre la Carraia E dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa – fattoria A o nella Casa colonica B e nel Fienile C.

La Cappella D, nel caso in cui fosse sconosciuta, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nella Casa colonica B e nel Fienile C.

Il manufatto I dovrà mantenere la sua funzione specifica a servizio dell'intero complesso.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti E, F, G ed H rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti E, F, G ed H sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa- fattoria A o nella Casa colonica B e nel Fienile C

La Cappella D, nel caso in cui fosse sconosciuta, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa - fattoria A o nella Casa colonica B e nel Fienile C.

Il manufatto I dovrà mantenere la sua funzione specifica a servizio dell'intero complesso.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Villa - fattoria A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;

- centro culturale;
- sede di rappresentanza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa – fattoria A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa- fattoria A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Villa – fattoria A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa- fattoria A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa – fattoria A 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 – fattoria A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

<sup>1</sup> La SUL della Villa – fattoria A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### 1.3.2. Casa colonica B

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Casa colonica B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

### 1.3.3. Fienile C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### Prescrizioni

Nel caso in cui il Fienile C venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL del Fienile C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Fienile C	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>3</sup> La SUL del Fienile C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui il Fienile C venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

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

#### **1.3.4. Cappella D**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Cappella D, nel caso in cui l'edificio non fosse più consacrato ed utilizzato a fini religiosi, è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica B e del Fienile C, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa - fattoria A e/o nella Casa colonica B e nel Fienile C.

#### **1.3.5. Carraia E**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Carraia E è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica B e del Fienile C, così come specificato nel paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa- fattoria A e/o nella Casa colonica B e nel Fienile C.

#### **1.3.6. Porcilaia F**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Porcilaia F è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o della Casa colonica B e del Fienile C, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa- fattoria A e/o nella Casa colonica B e nel Fienile C.

### **1.3.7. Annesso agricolo G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo G è vincolata a quella della Villa - fattoria A e/o della Casa colonica B ed il Fienile C, così come specificato nel paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa- fattoria A e/o della Casa colonica B e del Fienile C.

### **1.3.8. Annesso agricolo H**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo H è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica B e del Fienile C, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa- fattoria A e/o nella Casa colonica B e nel Fienile C.

### **1.3.9. Vasca I**

#### **Destinazione d'uso**

Il manufatto I dovrà mantenere la sua funzione specifica a servizio dell'intero complesso.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



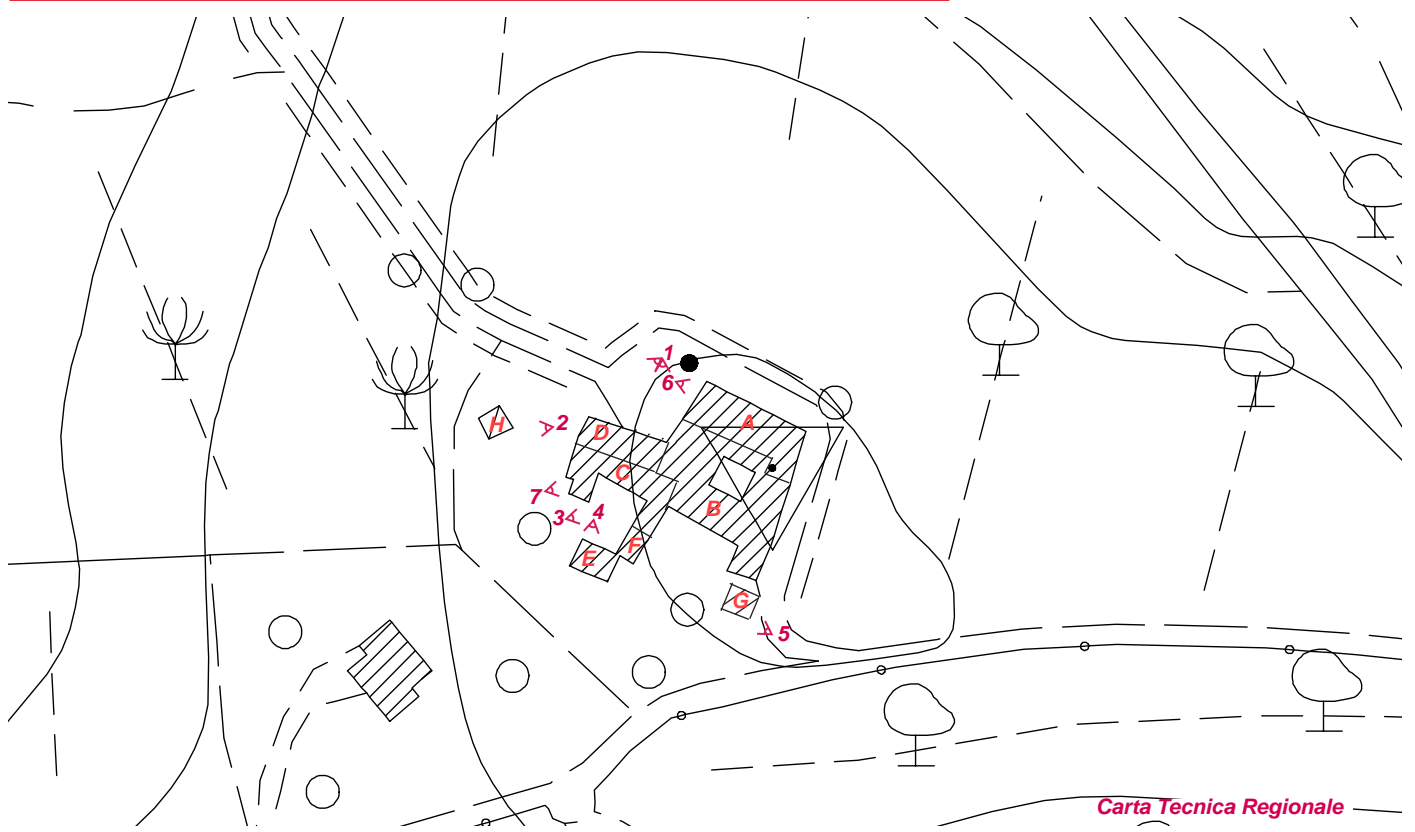
Comune di *San Casciano in Val di Pesa*

SNC 18  
RIF. SCHEDA PS N°1017



Toponimo ed indirizzo: **S. Giovanni in Sugana Via Empolese**  
**151/153/155/157/159/161**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 12/192;12/197;12/199;12/D;12/198**

**RIF. SCHEDA PS N°1017**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Chiesa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Canonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Tinaia	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
H	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e

vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Casa colonica C o la Tinaia D, dovranno mantenere la funzione agricola così come gli annessi F, G, H, mentre il Fienile E dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Casa colonica C o nella Tinaia D .

La Chiesa A ha la funzione specifica di edificio per il culto e la Canonica B di servizio all'attività religiosa.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti E, F, G, H rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti E, F, G, H sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Casa colonica C e/o nella Tinaia D.

La Chiesa A ha la funzione specifica di edificio per il culto e la Canonica B di servizio all'attività religiosa.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Chiesa A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Chiesa A è esclusivamente quella di edificio per il culto.

#### **1.3.2. Canonica B**

##### **Destinazione d'uso**

Per la Canonica B è ammessa la sola destinazione d'uso di servizio all'attività religiosa presente nella Chiesa A.

#### **1.3.3. Casa colonica C**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Casa colonica C</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

#### **1.3.4. Tinaia D**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>1</sup> La SUL della Casa colonica C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Tinaia D venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Tinaia D<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Tinaia D	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Tinaia D venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### 1.3.5. Fienile E

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del Fienile E è vincolata a quella della Casa colonica C e/o della Tinaia D, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Casa colonica C e/o nella Tinaia D.

<sup>2</sup> La SUL della Tinaia D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



### **1.3.6. Annesso agricolo F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F è vincolata a quella della Casa colonica C e/o della Tinaia D, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Casa colonica C e/o nella Tinaia D.

### **1.3.7. Annesso agricolo G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo G è vincolata a quella della Casa colonica C e/o della Tinaia D, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Casa colonica C e/o nella Tinaia D.

### **1.3.8. Annesso agricolo H**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo H è vincolata a quella della Casa colonica C e/o della Tinaia D, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Casa colonica C e/o nella Tinaia D.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 19

RIF. SCHEDA PS N°5156 N°5157

Toponimo ed indirizzo: **V.la Tosi Via Scopeti**

**39/41/43/45/45a/47/49/51**

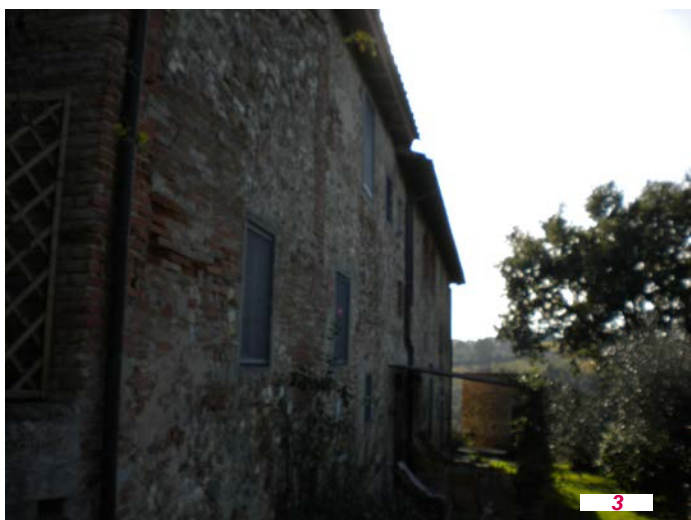
CTR: **1:2000**

NCT: **foglio/particella 27/22;27/27;27/23;27/24;27/25;27/36;  
27/26;27/37**

**RIF. SCHEDA PS N°5156  
N°5157**









Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 5156 e n. 5157 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nei paragrafi seguenti gli edifici inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 5157 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 5156, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica plurifamiliare	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Fienile	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Annesso agricolo	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Annesso agricolo	RSF – Restauro scientifico e filologico

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B'	Cappella	RSF – Restauro scientifico e filologico
C'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D'	Fienile	RSF – Restauro scientifico e filologico
E'	Serra	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F'	Annesso di villa	RRC – Restauro e risanamento conservativo

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A' sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra



edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A' o la Casa colonica plurifamiliare A, dovranno mantenere la funzione agricola così come il Fienile B e le Serre E' mentre gli Annessi agricoli C e D dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A' o nella Casa colonica plurifamiliare A.

La Cappella B' ha la funzione specifica di edificio per il culto.

La Casa colonica C' potrà assumere esclusivamente la destinazione d'uso residenziale, mentre il Fienile D' e l'Annesso agricolo F' dovranno avere una funzione di servizio alla destinazione residenziale insediata nella Casa colonica C' e/o di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A' o nella Casa colonica plurifamiliare A.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti B, E', C, D, D' ed F' rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti B, E', C, e D sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A, mentre il Fienile D' e l'Annesso agricolo F' dovranno avere una funzione di servizio alla destinazione residenziale insediata nella Casa colonica C' e/o di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A.

La Cappella B' ha la funzione specifica di edificio per il culto.

La Casa colonica C' potrà assumere esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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 podereale. 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;

- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Casa colonica plurifamiliare A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

##### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica plurifamiliare A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica plurifamiliare A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>1</sup> La SUL della Casa colonica plurifamiliare A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica plurifamiliare A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica plurifamiliare A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.2. Fienile B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile B è vincolata a quella della Villa A' e/o della Casa colonica plurifamiliare A, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni.*

#### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nel Fienile B di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A' o nella Casa colonica plurifamiliare A è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A, pari a quella del Fienile B, da destinare alle

attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui il Fienile B venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della del Fienile B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Fienile B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui il Fienile B venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.3. Annesso agricolo C**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo C è vincolata a quella della Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A.

<sup>2</sup> La SUL del Fienile B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### 1.3.4. Annesso agricolo D

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo D è vincolata a quella della Villa A' e/o della Casa colonica plurifamiliare A, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A.

### 1.3.5. Villa A'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A'<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

<sup>3</sup> La SUL della Villa A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Villa A' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A' 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 A' di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### **1.3.6. Cappella B'**

#### **Destinazione d'uso**

La Cappella B' ha la funzione specifica di edificio per il culto.

### **1.3.7. Casa colonica C'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale .

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Casa colonica C' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C'<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>4</sup> La SUL della Casa colonica C' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

SUL Casa colonica C'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.8. Fienile D'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile D' è vincolata a quella della Casa colonica C' e/o della Villa A' e/o della Casa colonica plurifamiliare A, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio alla residenza della Casa colonica C' e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A.

### **1.3.9. Serre E'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso delle Serre E' è vincolata a quella della Villa A' e/o della Casa colonica plurifamiliare A, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A

### **1.3.10. Annesso agricolo F'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F' è vincolata a quella della Casa colonica C' e/o della Villa A' e/o della Casa colonica plurifamiliare A, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio alla residenza della Casa colonica C' e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica plurifamiliare A.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.



# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

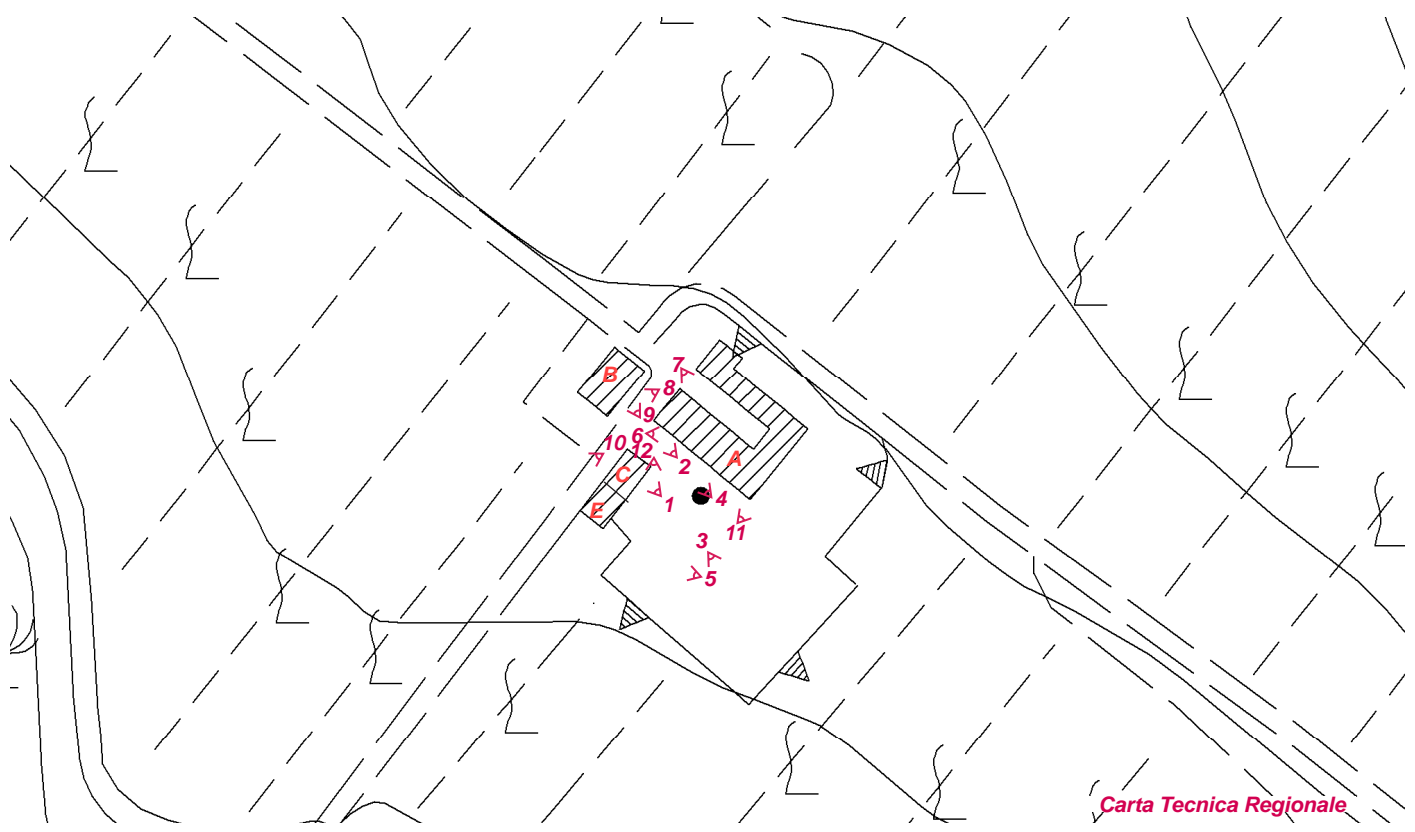


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 20  
RIF. SCHEDA PS N°2036

Toponimo ed indirizzo: **C. Peppoli Via Gabbiano 13/15**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 72/23;72/27**

**RIF. SCHEDA PS N°2036**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Complesso colonico	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Fienile con carraia	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Fienile con carraia	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Volume sotto terrazza	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per il Complesso colonico A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, il Complesso colonico A o il Fienile con carraia B, dovranno mantenere la funzione agricola, così come il Volume sotto terrazza E, mentre il Fienile con carraia C dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nel Complesso colonico A o nel Fienile con carraia B .

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti C ed E rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti C ed E sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nel Complesso colonico A o nel Fienile con carraia B

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Complesso colonico A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui il Complesso colonico A venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL del Complesso colonico A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Complesso colonico A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui il Complesso colonico A venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui il Complesso colonico A venga destinato 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 nel Complesso colonico A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 1.3.2 Fienile con carraia B

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;

<sup>1</sup> La SUL del Complesso colonico A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



- centro culturale;
- sede di rappresentanza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui il Fienile con carraia B venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL del Fienile con carraia B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Fienile con carraia B	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui il Fienile con carraia B venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### 1.3.3 Fienile con carraia C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del Fienile con carraia C è vincolata a quella della Complesso colonico A e/o del Fienile con carraia B, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

<sup>2</sup> La SUL del Fienile con carraia B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nel Complesso colonico A e/o nel Fienile con carraia B; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nel Fienile con carraia C di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nel Complesso colonico A e/o nel Fienile con carraia B, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nel Complesso colonico A e/o nel Fienile con carraia B, pari a quella Fienile con carraia C, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui il Fienile con carraia C venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL del Fienile con carraia C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Fienile con carraia C</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui il Fienile con carraia C venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

<sup>3</sup> La SUL del Fienile con carraia C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

#### **1.3.4. Volumi sotto terrazza E**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Volume sotto terrazza E è vincolata a quella Complesso colonico A e/o nel Fienile con carraia B, così come specificato nel paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nel Complesso colonico A e/o nel Fienile con carraia B.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

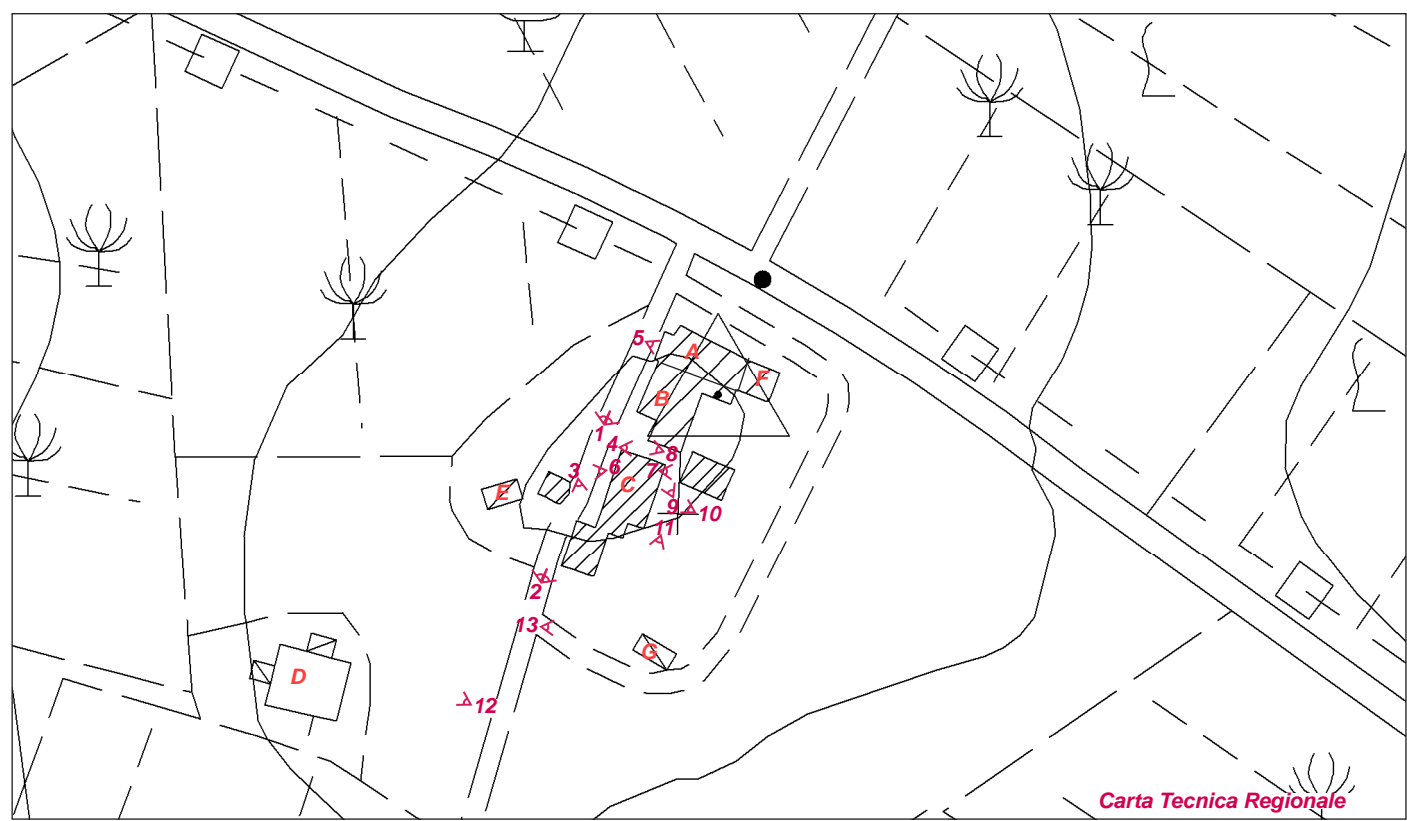


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 21  
RIF. SCHEDA PS N°6064

Toponimo ed indirizzo: **S. Cristina Via Malafrasca**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 77/2;77/5;77/A;77/3;77/4;77/102;  
 77/B;77/X2**

**RIF. SCHEDA PS N°6064**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007









## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Chiesa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Canonica e colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
Bb	Annesso agricolo	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Cimitero	RRC - Restauro e risanamento conservativo
E	Cisterna	M – Manutenzione ordinaria MS – Manutenzione straordinaria
F	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Tettoia	M – Manutenzione ordinaria MS – Manutenzione straordinaria

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Canonica e casa colonica B (per la parte di edificio non a servizio dell'attività religiosa della Chiesa A) o la Casa colonica C, dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Annesso agricolo F e la Tettoia G, mentre l'Annesso agricolo Bb dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Canonica e casa colonica B (per la parte di edificio non a servizio dell'attività religiosa della Chiesa A) o nella Casa colonica C.

La Chiesa A ha la funzione specifica di edificio per il culto.

Il manufatto E dovrà mantenere la sua funzione specifica di cisterna.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti F, G e Bb rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;

- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti Bb, F e G sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Canonica e casa colonica B (per la parte di edificio non a servizio dell'attività religiosa della Chiesa A) o nella Casa colonica C.

La Chiesa A ha la funzione specifica di edificio per il culto.

Il manufatto E dovrà mantenere la sua funzione specifica di cisterna.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Chiesa A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Chiesa A è esclusivamente quella di edificio per il culto.

### **1.3.2. Canonica e colonica B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale per la parte di edificio non a servizio dell'attività religiosa della Chiesa A.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Canonica e casa colonica B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Canonica e Casa colonica B <sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Canonica e casa colonica B	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Canonica e Casa colonica B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### 1.3.3. Annesso agricolo Bb

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo Bb è vincolata a quella della Canonica e casa colonica B e/o della Casa colonica C; così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Canonica e casa colonica B e/o nella Casa colonica C.

<sup>1</sup> La SUL della Canonica e casa colonica B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### 1.3.4. Casa colonica C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica C	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### **1.3.5. Cisterna E**

#### **Destinazione d'uso**

Il manufatto E dovrà mantenere la sua funzione specifica di cisterna.

### **1.3.6. Annesso agricolo F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F è vincolata a quella della Canonica e casa colonica B e/o della Casa colonica C; così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Canonica e casa colonica B e/o nella Casa colonica C.

### **1.3.7. Tettoia G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Tettoia G è vincolata a quella della Canonica e casa colonica B e/o della Casa colonica C, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Canonica e casa colonica B e/o nella Casa colonica C.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



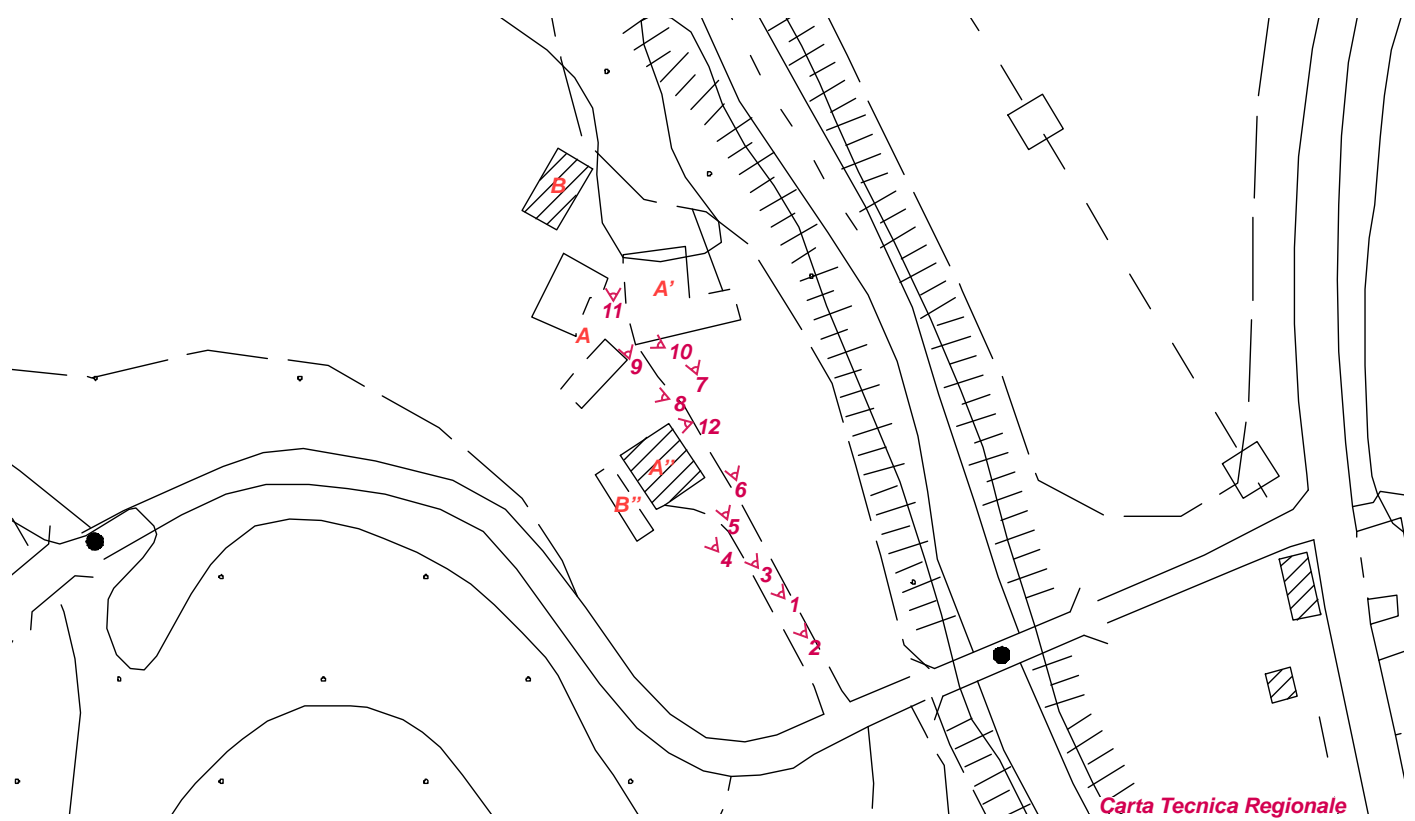
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 22

RIF. SCHEDA PS N°7001 N°7002 N°7003

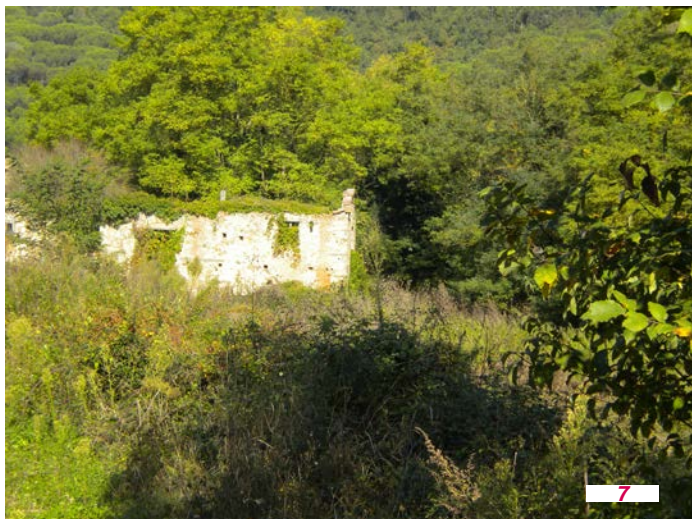
Toponimo ed indirizzo: **Via Luiano s.n.c.**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 37/14;37/19;37/15;37/17;237/13;37/16;  
 37/19;37/19;37/21;37/18**

**RIF. SCHEDA PS N°7001  
 N°7002 N°7003**









## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Gli edifici individuati nelle Schede del Piano Strutturale n. 7001, n. 7002 e n. 7003 sono da considerarsi parte di un'azione di riqualificazione volta a perseguire una qualità edilizia e un corretto inserimento nel contesto paesaggistico di valore in cui sono collocati.

Di seguito gli edifici, inseriti nelle tre Schede del Piano Strutturale, sono così individuati:

- scheda di PS n. 7001: lettera maiuscola;
- scheda di PS n. 7002: lettera maiuscola seguiti dal simbolo ';
- scheda di PS n. 7003: lettera maiuscola seguiti dal simbolo ''.

### 1.1. Categorie di intervento differenziate

Per i ruderi di rilevante valore A' e di valore A e B, si ipotizzano tre possibili modalità di intervento legate alla possibilità di poter realmente recuperare l'organismo edilizio attualmente presente.

Le modalità di intervento sono:

- 1) interventi di Restauro e risanamento conservativo;
- 2) solo nel caso in cui non fosse possibile intervenire con la categoria di cui al punto 1, dietro dimostrazione di non idoneità degli immobili al restauro (si precisa che gli interventi di cui al punto 1 possono essere realizzati anche su uno o due edifici) è possibile la demolizione e ricostruzione a parità di volume, sagoma, posizione, materiali, caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici preesistenti.
- 3) solo nel caso in cui non fosse possibile intervenire con la categoria di cui al punto 1, dietro dimostrazione di non idoneità degli immobili al restauro (si precisa che gli interventi di cui al punto 1 possono essere realizzati anche su uno o due edifici), si potrà procedere al recupero della superficie coinvolgendo, attraverso le modalità previste dallo strumento del progetto unitario, anche gli edifici identificati dalle lettere A'' e B''.

Per gli edifici A'' e B'' sono ammissibili, in assenza del progetto unitario di cui al punto 3, interventi di sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

E' ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL dell'edificio interessato dall'intervento<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL edificio</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

### **1.2. Destinazioni d'uso ammesse**

Per tutti gli edifici è ammessa la destinazione d'uso residenziale e quella agricola. Pertanto è ammessa la deruralizzazione a fine residenziale.

### **1.3. Prescrizioni generali per tutti gli edifici**

E' fatto obbligo:

- 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.

<sup>1</sup> La SUL dell'edificio dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



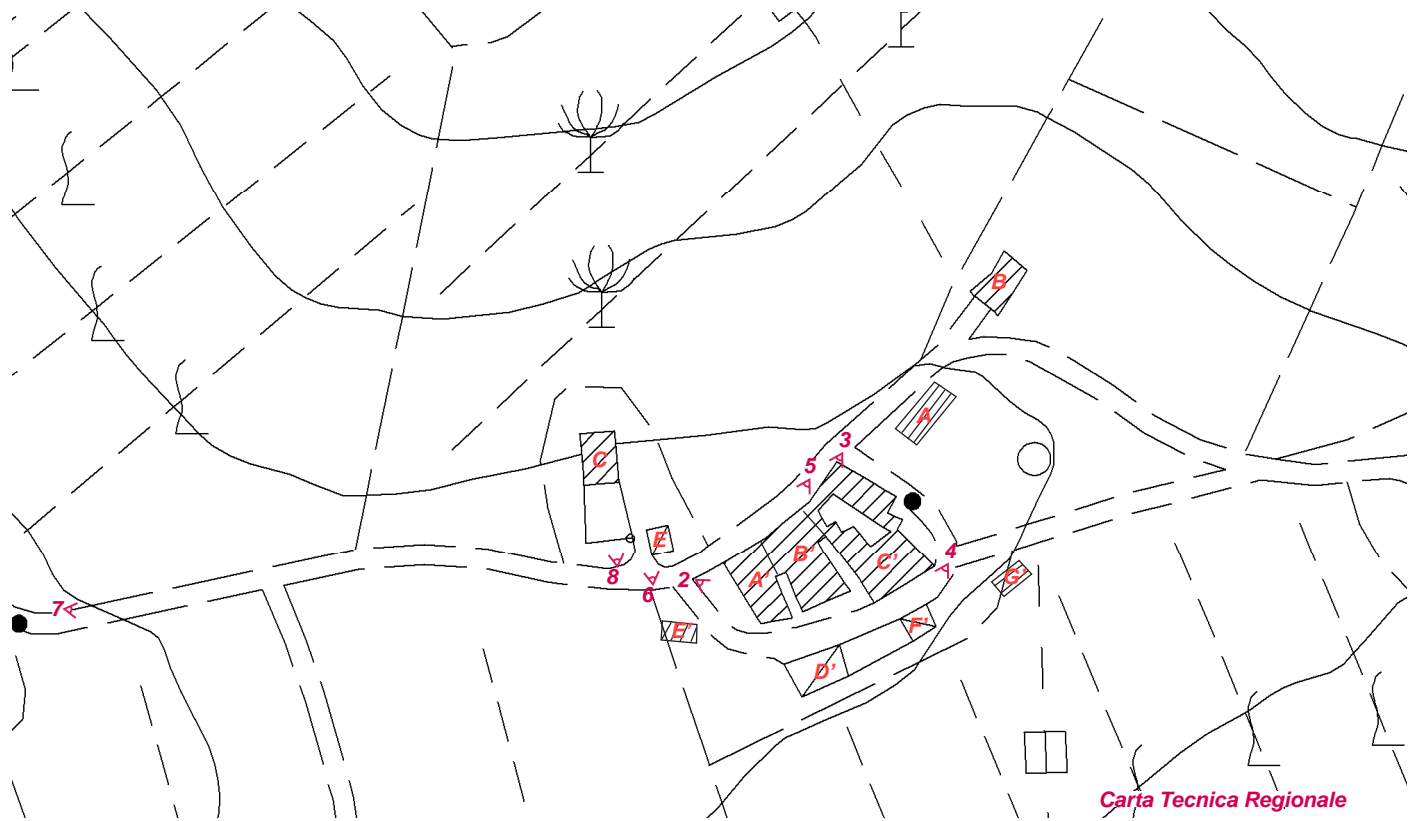
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 23

RIF. SCHEDA PS N°2125 N°2126

Toponimo ed indirizzo: **C.se Poppiano Via Luciana 2/4/6**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 87/24;87/28;87/29;87/27;87/100;87/102;  
 87/103;87/ ;87/101**

**RIF. SCHEDA PS N°2125  
 N°2126**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 2125 e n. 2126 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nei paragrafi seguenti gli edifici inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 2126 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 2125, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
B	Fienile con carraia	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Cisterna	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
B'	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
C'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D'	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E'	Stallette	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F'	Porcilaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G'	Cisterna	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali,

soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra

edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. divieto di deruralizzazione

Per il complesso 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Annesso agricolo A**

##### **Destinazione d'uso**

Per l'Annesso agricolo A è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### **1.3.2. Fienile con carraia B**

##### **Destinazione d'uso**

Per il Fienile con carraia B è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### **1.3.3. Fienile con carraia C**

##### **Destinazione d'uso**

Per il Fienile con carraia C è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### **1.3.4. Cisterna E**

##### **Destinazione d'uso**

Il manufatto E dovrà mantenere la sua funzione specifica di cisterna a servizio dell'intero complesso

#### **1.3.5. Casa colonica A'**

##### **Destinazione d'uso**

Per la Casa colonica A' è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' sempre consentita la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica A', sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica A'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui nella Casa colonica A' venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

#### 1.3.6. Casa colonica B'

##### Destinazione d'uso

Per la Casa colonica B' è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale. E' sempre consentita la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica B', sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<sup>1</sup> La SUL della Casa colonica A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica B' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica B'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui nella Casa colonica B' venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.7. Casa colonica C'**

#### **Destinazione d'uso**

Per la Casa colonica C' è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' sempre consentita la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

#### **Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati**

Nel caso in cui la Casa colonica C', sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C'<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

<sup>3</sup> La SUL della Casa colonica C' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa colonica C'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui nella Casa colonica C' venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

#### **1.3.8. Fienile con carraia D'**

##### **Destinazione d'uso**

Per il Fienile con carrai D' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### **1.3.9. Stallette E'**

##### **Destinazione d'uso**

Per le Stallette E' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### **1.3.10. Porcilaia F'**

##### **Destinazione d'uso**

Per la Porcilaia F' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### **1.3.11. Cisterna G'**

##### **Destinazione d'uso**

Il manufatto G' dovrà mantenere la sua funzione specifica di cisterna a servizio dell'intero complesso

## 2. DISPOSIZIONI

Nel caso in cui uno o più edifici, già deruralizzati, fossero oggetto di interventi finalizzati al frazionamento, si fa obbligo di produrre uno specifico elaborato tecnico da cui si evinca il mantenimento del corretto rapporto tra l'edificio/i, oggetto di intervento, e l'intero complesso intendendo per complesso l'insieme degli edifici e degli spazi aperti circostanti.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



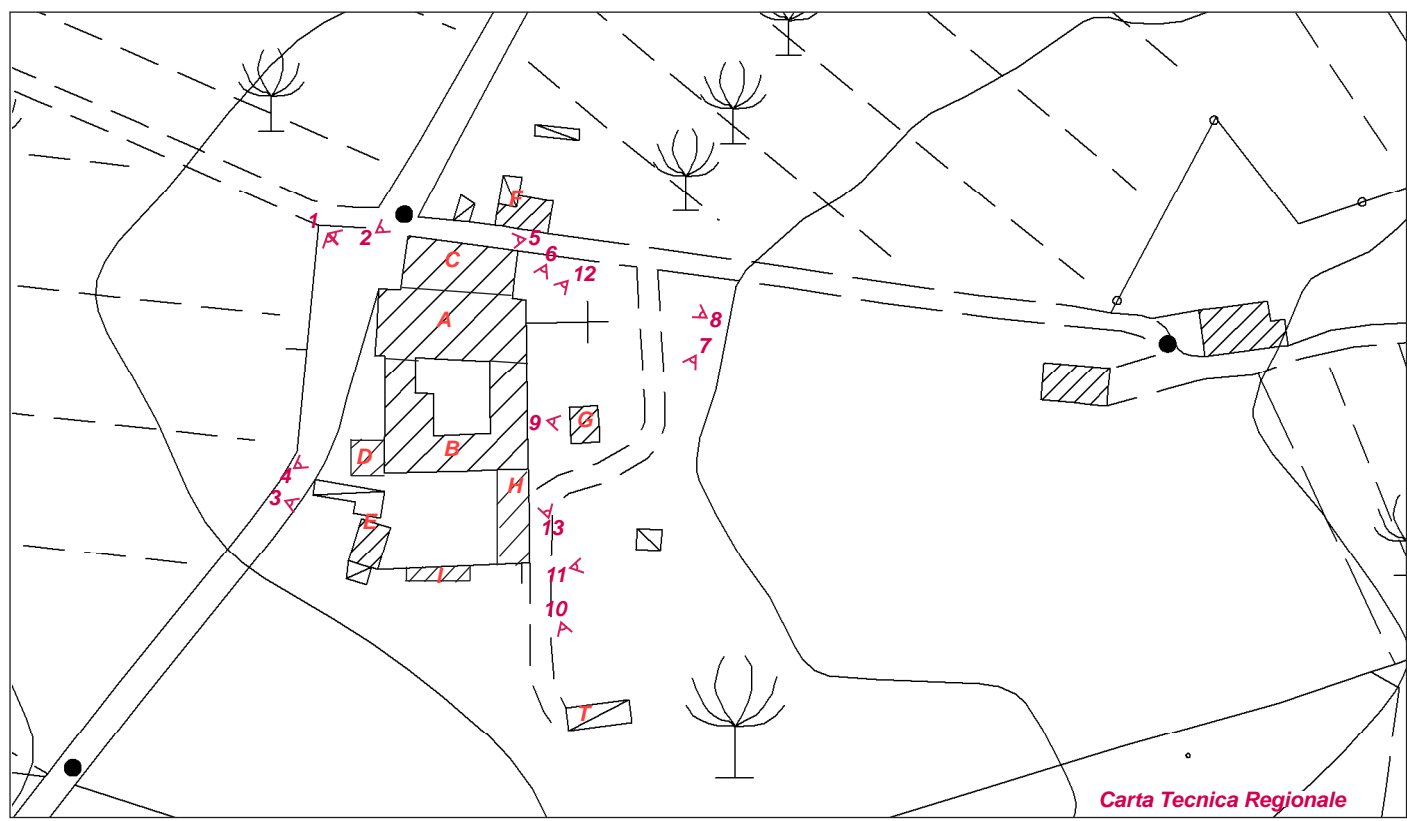
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 24  
RIF. SCHEDA PS N°2073



Toponimo ed indirizzo: **Campoli Via Campoli**  
**105/107/109/111/113 angolo Via Fornace di Casavecchia**  
 CTR: 1:2000  
 NCT: foglio/particella 85/225;85/226;85/;85/B;85/218;85/219;  
 85/134;85/112;85/114;85/216;85/217;  
 85/115;85/224;85/106

**RIF. SCHEDA PS N°2073**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Chiesa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Canonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Casa colonica plurifamiliari	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Casa colonica	SOV – Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F	Fienile con carraia	SOV – Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
H	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
I	Tettoia	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria
T	Tettoia	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Casa colonica plurifamiliare C o la Casa colonica E, dovranno mantenere la funzione agricola così come il Fienile con carraia F, gli Annessi agricoli G ed H, le Tettoie I e T, mentre l'Annesso agricolo D dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella la Casa colonica plurifamiliare C o la Casa colonica E.

La Chiesa A ha la funzione specifica di edificio per il culto e la Canonica B di servizio all'attività religiosa.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti D, F, G, H, I e T rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;

- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti D, F, G, H, I e T sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E.

La Chiesa A ha la funzione specifica di edificio per il culto e la Canonica B di servizio all'attività religiosa.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Chiesa A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Chiesa A è esclusivamente quella di edificio per il culto.

### **1.3.2. Canonica B**

#### **Destinazione d'uso**

Per la Canonica B è ammessa la sola destinazione d'uso di servizio all'attività religiosa presente nella Chiesa A.

### 1.3.3. Casa colonica plurifamiliare C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica plurifamiliare C<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica plurifamiliare C	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica plurifamiliare C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

<sup>1</sup> La SUL della Casa colonica plurifamiliare C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



### 1.3.4. Annesso agricolo D

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo D è vincolata a quella della Casa colonica plurifamiliare C e/o della Casa colonica E, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E.

### 1.3.5. Casa colonica E

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica E venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica E<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica E	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica E dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

Nel caso in cui la Casa colonica E venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.6. Fienile con carraia F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile con carraia F è vincolata a quella della Casa colonica plurifamiliare C e/o della Casa colonica E, così come specificato nel paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E; la destinazione d'uso residenziale è consentita solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

#### **Prescrizioni**

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nel Fienile con carraia F di alloggi, piuttosto che nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E, è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E, pari a quella del Fienile con carraia F, da destinare alle attività di servizio (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui il Fienile con carraia F venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL del Fienile con carraia F<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</sup> La SUL del Fienile con carraia F dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Fienile con carraia F</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui il Fienile con carraia F venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.7. Annesso agricolo G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo G è vincolata a quella della Casa colonica plurifamiliare C e/o della Casa colonica E, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E.

### **1.3.8. Annesso agricolo H**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo H è vincolata a quella della Casa colonica plurifamiliare C e/o della Casa colonica E, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E.

### **1.3.9. Tettoia I**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Tettoia I è vincolata a quella della Casa colonica plurifamiliare C e/o della Casa colonica E, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E.

### **1.3.10. Tettoia T**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Tettoia T è vincolata a quella della Casa colonica plurifamiliare C e/o della Casa colonica E, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla residenza prevista o in essere nella Casa colonica plurifamiliare C e/o nella Casa colonica E.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

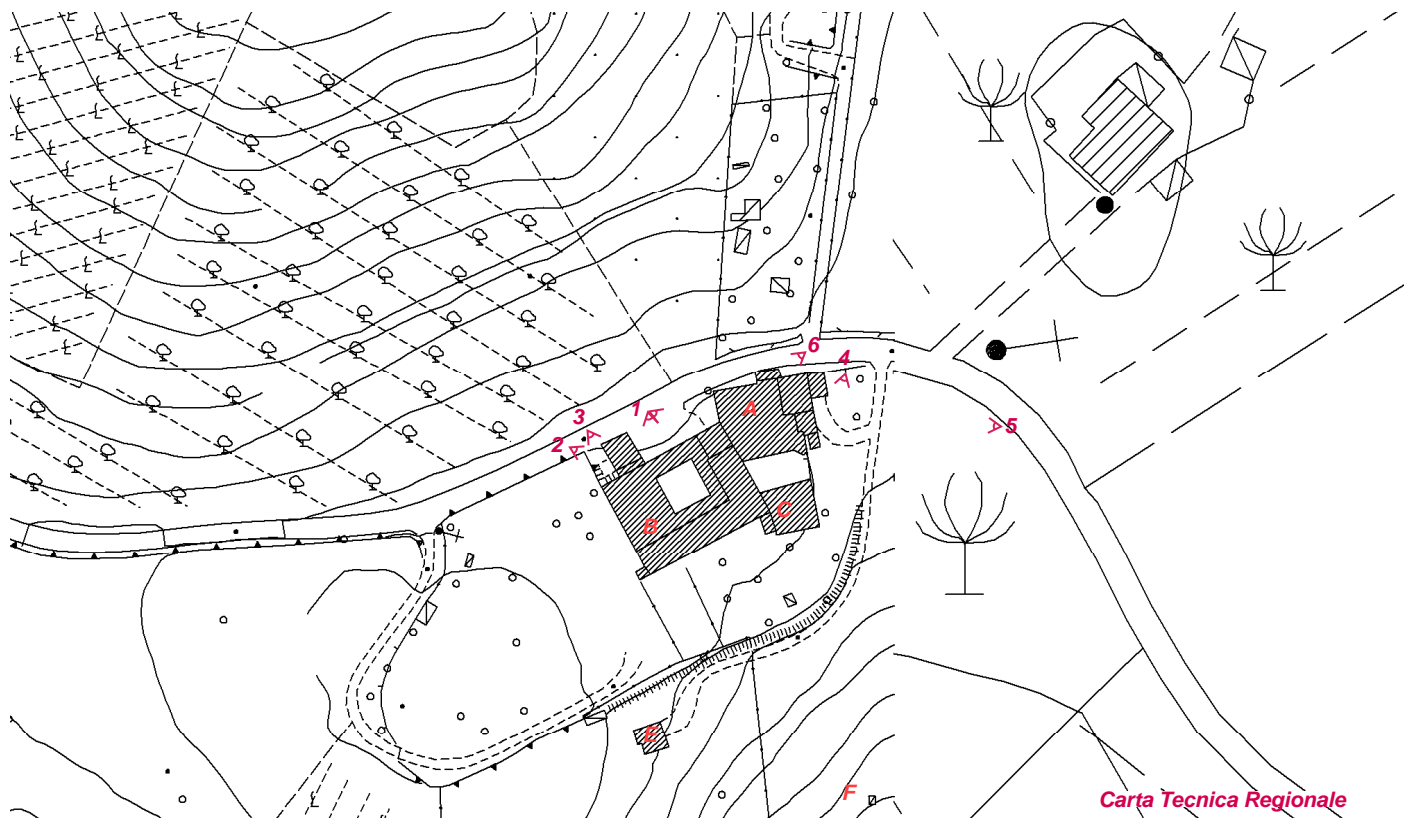


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 25  
RIF. SCHEDA PS N°3032

Toponimo ed indirizzo: **Convento Via Collina 9/11**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 82/124;82/106;82/2;82/108;82/115;  
 82/114;82/3;82/113;82/116;82/112;  
 82/117;82/109;82/110;82/111;82/127**

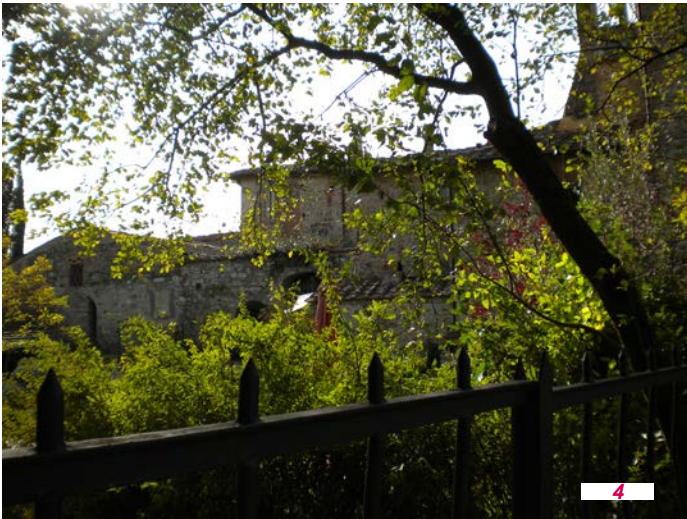
**RIF. SCHEDA PS N°3032**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





6



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Chiesa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Convento	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Casa unifamiliare	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono

funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. divieto di deruralizzazione

Per il complesso 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Chiesa A**

#### **Destinazione d'uso:**

Per la Chiesa A è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

### **1.3.2. Convento B**

#### **Destinazione d'uso**

Per il Convento B è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' sempre consentita la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

#### **Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati**

Nel caso in cui il Convento B, sia già deruralizzato, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL del Convento B<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Convento B</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui nel Convento B venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

### **1.3.3. Annesso agricolo C**

#### **Destinazione d'uso**

Per l'Annesso agricolo C è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

### **1.3.4. Casa unifamiliare D**

#### **Destinazione d'uso**

Per la Casa unifamiliare D è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

<sup>1</sup> La SUL del Convento B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

E' sempre consentita la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

### **Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati**

Nel caso in cui Casa unifamiliare D, sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa unifamiliare D<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Casa unifamiliare D</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui nella Casa unifamiliare D venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere effettuato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

#### **1.3.5. Annesso agricolo F**

##### **Destinazione d'uso**

Per l'Annesso agricolo F è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

## **2. DISPOSIZIONI**

Nel caso in cui uno o più edifici, già deruralizzati, fossero oggetto di interventi finalizzati al frazionamento, si fa obbligo di produrre uno specifico elaborato tecnico da cui si evinca il mantenimento del corretto rapporto tra l'edificio/i, oggetto di intervento, e l'intero complesso intendendo per complesso l'insieme degli edifici e degli spazi aperti circostanti

<sup>2</sup> La SUL del Casa Unifamiliare D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 26

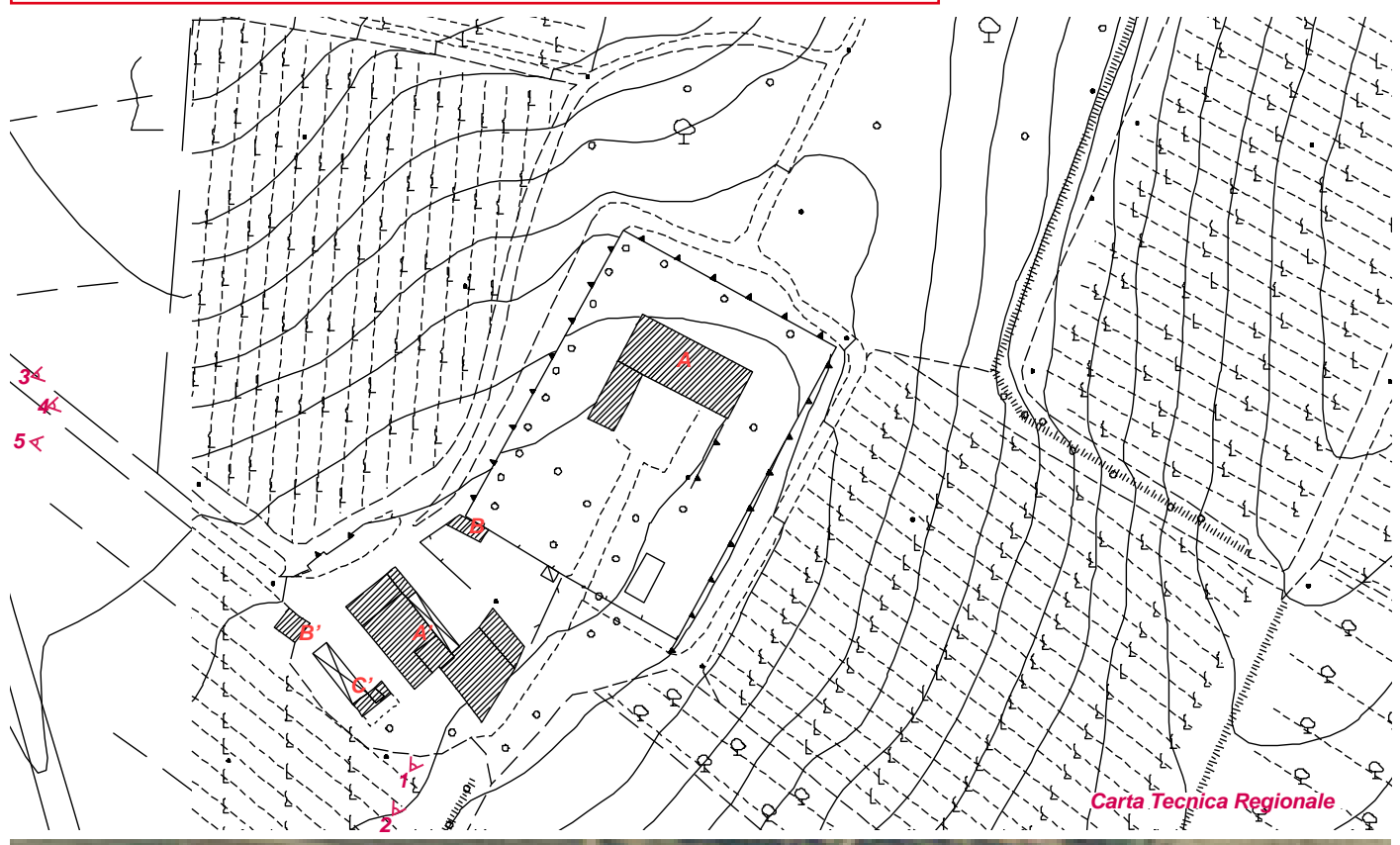
RIF. SCHEDA PS N°5075 N°5076

Toponimo ed indirizzo: **Fatt.a Mangiacane Vai Faltignano**  
**10/12 2/2a/4/6/8**

CTR: **1:3000**

NCT: **foglio/particella 10/69;10/70;10/71;10/74;10/77;10/72;**  
**10/73;10/74;10/77;**

**RIF. SCHEDA PS N°5075**  
**N°5076**





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 5075 e n. 5076 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

La destinazione d'uso ammessa per i singoli edifici è stata attribuita in funzione degli specifici rapporti e relazioni consolidate nel tempo tra il singolo manufatto e l'insieme.

Nei paragrafi seguenti gli edifici inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 5076 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 5075, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Fattoria	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
C'	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo



e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o la Fattoria A', dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Annesso agricolo C' mentre gli Annessi agricoli B e B' dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Fattoria A'.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli Annessi agricoli B, B' e C' rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti gli Annessi agricoli B, B' e C' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A o nella Fattoria A'.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

## **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

### **1.3.1. Villa A**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;

- centro studi;
- centro culturale;
- sede di rappresentanza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Villa A</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### **1.3.2. Annesso agricolo B**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo B è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria A', così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

### **1.3.3. Fattoria A'**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### **Prescrizioni**

Nel caso in cui la Fattoria A' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Fattoria A'<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>2</sup> La SUL della Fattoria A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Fattoria A'</b>	<b>Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili</b>
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Fattoria A' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

#### **1.3.4. Annesso agricolo B'**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo B' è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria A', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'.

#### **1.3.5. Annesso agricolo C'**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo C' è vincolata a quella della Villa A e/o della Fattoria A', così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nella Fattoria A'; destinazioni d'uso diverse sono consentite solo nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo *Prescrizioni*.

## Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nell'Annesso agricolo C' di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A e/o nella Fattoria A', è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nella Fattoria A', pari a quella dell'Annesso agricolo C', da destinare alle attività agricole (quali deposito per attrezzi e macchinari utilizzati per la manutenzione degli spazi aperti comuni, lavanderia comune a tutto il complesso).

Nel caso in cui l'Annesso agricolo C' venga adibito a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL dell'Annesso agricolo C' <sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL dell'Annesso agricolo C'	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui l'Annesso agricolo C' venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

<sup>3</sup> La SUL dell'Annesso agricolo C' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

## 2. STRUMENTO ATTUATIVO

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

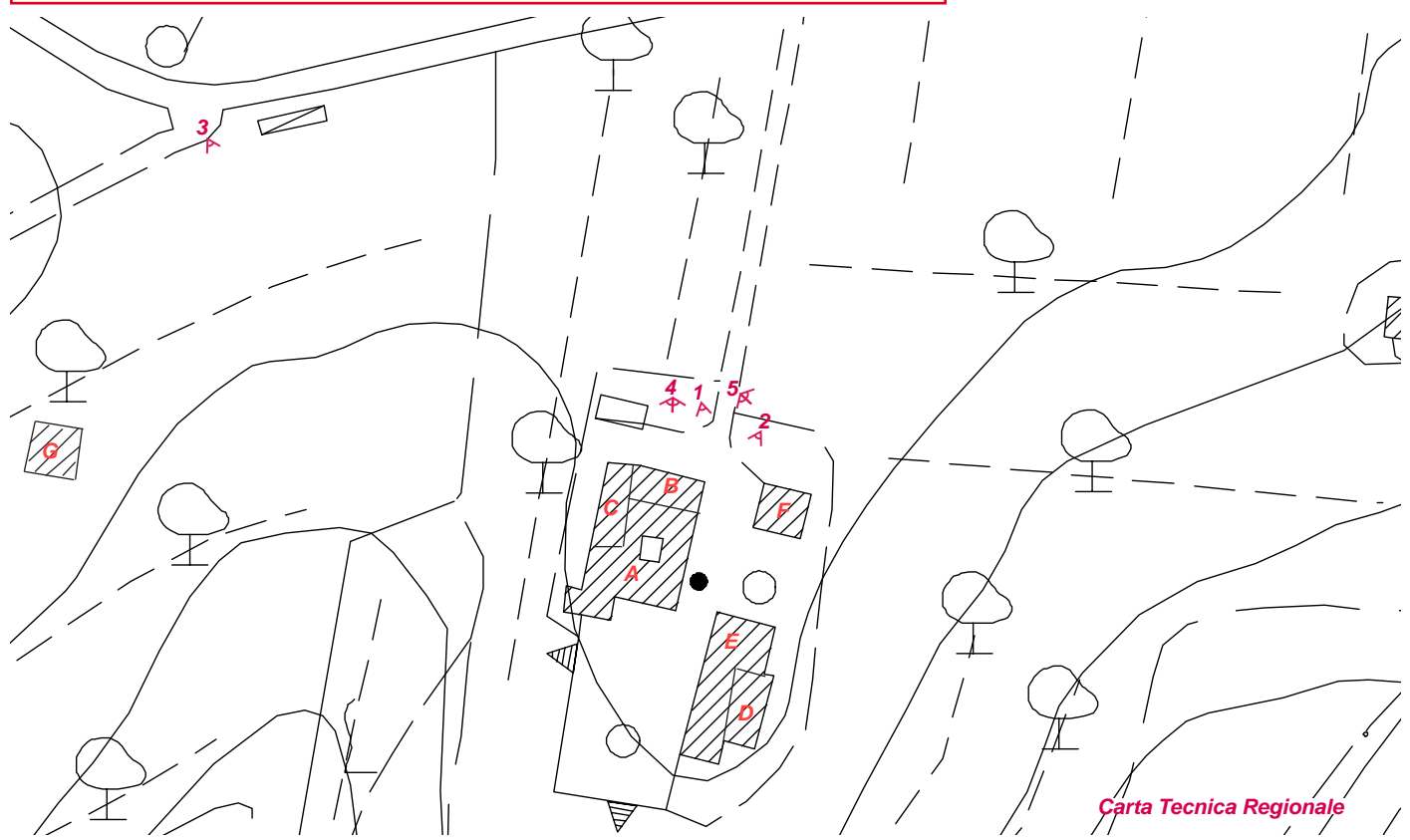
SNC 27  
RIF. SCHEDA PS N°5055



Toponimo ed indirizzo: **V.la Pimpinelli Via Faltignano**  
**15/17/19**

CTR: **1:3000**  
 NCT: **foglio/particella 17/7;17/8;17/219;17/213;17/10;17/11;**  
**17/12;17/9;17/13;17/262**

**RIF. SCHEDA PS N°5055**



*Carta Tecnica Regionale*



*Fotografia Aerea 2007*



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G	Porcilaia	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
I	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. 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 edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per gli ampliamenti edilizi, che si configurino come armonica evoluzione tipologica, con eventuali effetti favorevoli al ripristino o a consolidamento delle porzioni di edificio interessate, e comunque con esplicita dimostrazione, tramite apposite elaborati di analisi storica e di progetto, che è garantita la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio;
- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A o le Casa coloniche B, C e D dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Annesso agricolo E ed il Fienile F mentre la Porcilaia G e l'Annesso agricolo I dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nelle Casa coloniche B, C e D.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici E, F, G ed I rispetto a quella stabilita nel presente paragrafo, potrà essere effettuata alle seguenti condizioni:

- la SUL destinata alle due diverse funzioni deve rimanere invariata;
- venga dimostrato che la distribuzione funzionale proposta mantiene le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso negli edifici E, F, G ed I sono destinati a servizi all'attività principale insediata nella Villa A e/o nelle Case coloniche B, C e D.

In caso di totale deruralizzazione del complesso 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. 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;
- 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.

### **1.3. Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni per ciascun edificio componente il complesso**

#### **1.3.1. Villa A**

##### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi rurali) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione.*

## Prescrizioni

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa A	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
Inferiore a 1000 mq	2
Da 1000 a 1999 mq	4
Uguale o superiore a 2000 mq	6

Nel caso in cui la Villa A venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

Nel caso in cui la Villa A 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 A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### 1.3.2. Casa colonica B

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;
- centro culturale;

<sup>1</sup> La SUL della Villa A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

- sede di rappresentanza.

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica B	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### 1.3.3. Casa colonica C

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica C	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica C venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

<sup>3</sup> La SUL della Casa colonica C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.



### 1.3.4. Casa colonica D

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

In caso di parziale deruralizzazione o totale deruralizzazione del complesso, le regole, le limitazioni e gli obblighi sono indicati al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

#### Prescrizioni

Nel caso in cui la Casa colonica D venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica D<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica D	Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili
da 60 a 120 mq	1
da 121 a 300 mq	2
da 301 a 480 mq	3
da 481 a 660	4
da 661 a 720	5
superiore a 721 mq	6

Nel caso in cui la Casa colonica D venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

<sup>4</sup> La SUL della Casa colonica D dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

### **1.3.5. Annesso agricolo E**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo E è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche B, C, D, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle case coloniche B, C, D.

### **1.3.6. Fienile F**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del Fienile F è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche B, C, D, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche B, C, D.

### **1.3.7. Porcilaia G**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso della Porcilaia G è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche B, C, D, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche B, C, D.

### **1.3.8. Annesso agricolo I**

#### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo I è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche B, C, D, così come specificato al paragrafo *1.2 Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

E' ammessa comunque la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nelle Case coloniche B, C, D.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario 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 di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

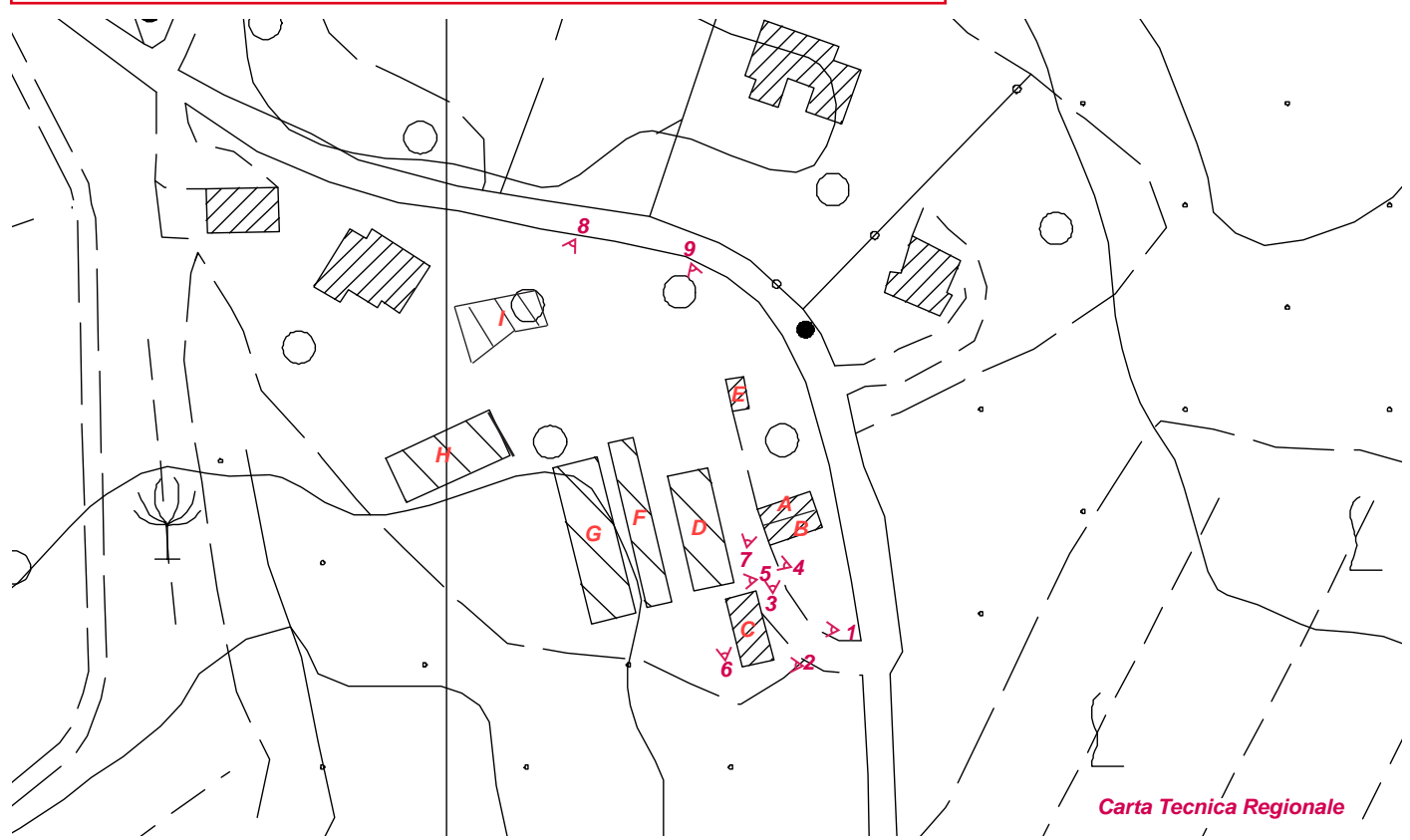


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 28  
RIF. SCHEDA PS N°5061

Toponimo ed indirizzo: **V.la Masi Via Faltignano 31**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 16/76;16/101**

**RIF. SCHEDA PS N°5061**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### 1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa 8-900	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
B	Volume sotto terrazza	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
C	Rimessa	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
D	Rimessa	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
E	Rimessa	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F	Capannone	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Capannone	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
H	Capannone	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
I	Volume sotto terrazza	SOV- Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

Unicamente ai fini agricoli, in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti gli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle capacità aziendali, soggetti alle prescrizioni di seguito specificate, consistenti in ampliamenti edilizi, modifiche della distribuzione interna, realizzazione di vani interrati o seminterrati.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

- per le modifiche alla distribuzione interna degli spazi, che non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;
- per interrati o seminterrati, che non comportino accessi esterni tramite rampe o altri elementi di impatto che sono da ritenersi incongrui con le caratteristiche edilizie e con le relazioni fra



edifici e terreni circostanti, né che, per i collegamenti interni con i vani superiori, siano ivi danneggiati i caratteri spaziali e formali di detti ambienti.

## 2. parziale o totale deruralizzazione

1. Nel caso di parziale o totale deruralizzazione gli interventi dovranno seguire quanto definito al comma 4 dall'Articolo 18 della Disciplina del PS, in cui si stabilisce che *“Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente costituito da impianti legati all'agricoltura ma sostanzialmente svincolati dall'attività svolta nel fondo sul quale insistono, come ad esempio grandi cantine vinicole, strutture per lo stoccaggio o la lavorazione di prodotti agro-alimentari, immobili per allevamento intensivo di animali e simili, potranno essere oggetto di recupero con le modalità ed alle condizioni fissate dal Regolamento Urbanistico in misura non maggiore del 25% della loro Superficie Utile Lorda, esclusivamente attraverso l'applicazione dello strumento della perequazione”* e con la seguente condizione:
  - il recupero della SUL legittimamente esistente potrà essere eseguito nella misura massima del 10%. Tale operazione è subordinata alle condizioni stabilite dal RU all'articolo 10 delle NTA.
2. In alternativa a quanto precedentemente indicato al punto 1, potrà essere recuperato in loco e a fini residenziali, l'edificio denominato “villa 8-900 A” previa completa demolizione di tutti i sotto elencati edifici.

B	Volume sotto terrazza
C	Rimessa
D	Rimessa
E	Rimessa
F	Capannone
G	Capannone
H	Capannone
I	Volume sotto terrazza

Solo in questo caso, la categoria di intervento inerente il Villino 8-900 A dovrà essere *MS Manutenzione Straordinaria*

Si prescrive inoltre che almeno il 5% della SUL del Villino 8-900 A sia destinato a servizio dell'attività principale insediata nel Villino 8-900 A.