

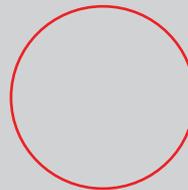
# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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 5.2**  
**Schede Normative da 29 a 53 dei**  
**Complessi Edilizi del Territorio Aperto**



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

## ALLEGATO 5.2 alle NTA

### Schede Normative dei Complessi Edilizi del Territorio Aperto dalla SNC 29 alla SNC 53

#### *Indice*

SNC 29 - RIF SCHEDE PS N. 4025 e N. 4026	1
SNC 30 - RIF SCHEDE PS N. 4040	13
SNC 31 - RIF SCHEDE PS N. 4045	21
SNC 32 - RIF SCHEDE PS N. 4044	27
SNC 33 - RIF SCHEDE PS N. 4055, N. 4056 e N. 4057	33
SNC 34 - RIF SCHEDE PS N. 5031, N. 5032, N. 5033 e N. 5034	44
SNC 35 - RIF SCHEDE PS N. 5036	54
SNC 36 - RIF SCHEDE PS N. 5037	61
SNC 37 - RIF SCHEDE PS N. 5038	67
SNC 38 - RIF SCHEDE PS N. 5039	74
SNC 39 - RIF SCHEDE PS N. 5040	81
SNC 40 - RIF SCHEDE PS N. 5041	89
SNC 41 - RIF SCHEDE PS N. 5045	95
SNC 42 - RIF SCHEDE PS N. 5198	104
SNC 43 - RIF SCHEDE PS N. 5233	113
SNC 44 - RIF SCHEDE PS N. 5189 e N. 5190	121
SNC 45 - RIF SCHEDE PS N. 5234	131
SNC 46 - RIF SCHEDE PS N. 5236 e N. 5237	138
SNC 47 - RIF SCHEDE PS N. 7008, N. 7009 e N. 7010	150
SNC 48 - RIF SCHEDE PS N. 7070, N. 7071 e N. 7072	161
SNC 49 - RIF SCHEDE PS N. 7073 e N. 7074	173
SNC 50 - RIF SCHEDE PS N. 2135	185
SNC 51 - RIF SCHEDE PS N. 2003	198
SNC 52 - RIF SCHEDE PS N. 2004	207
SNC 53 - RIF SCHEDE PS N. 2001	213

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 29

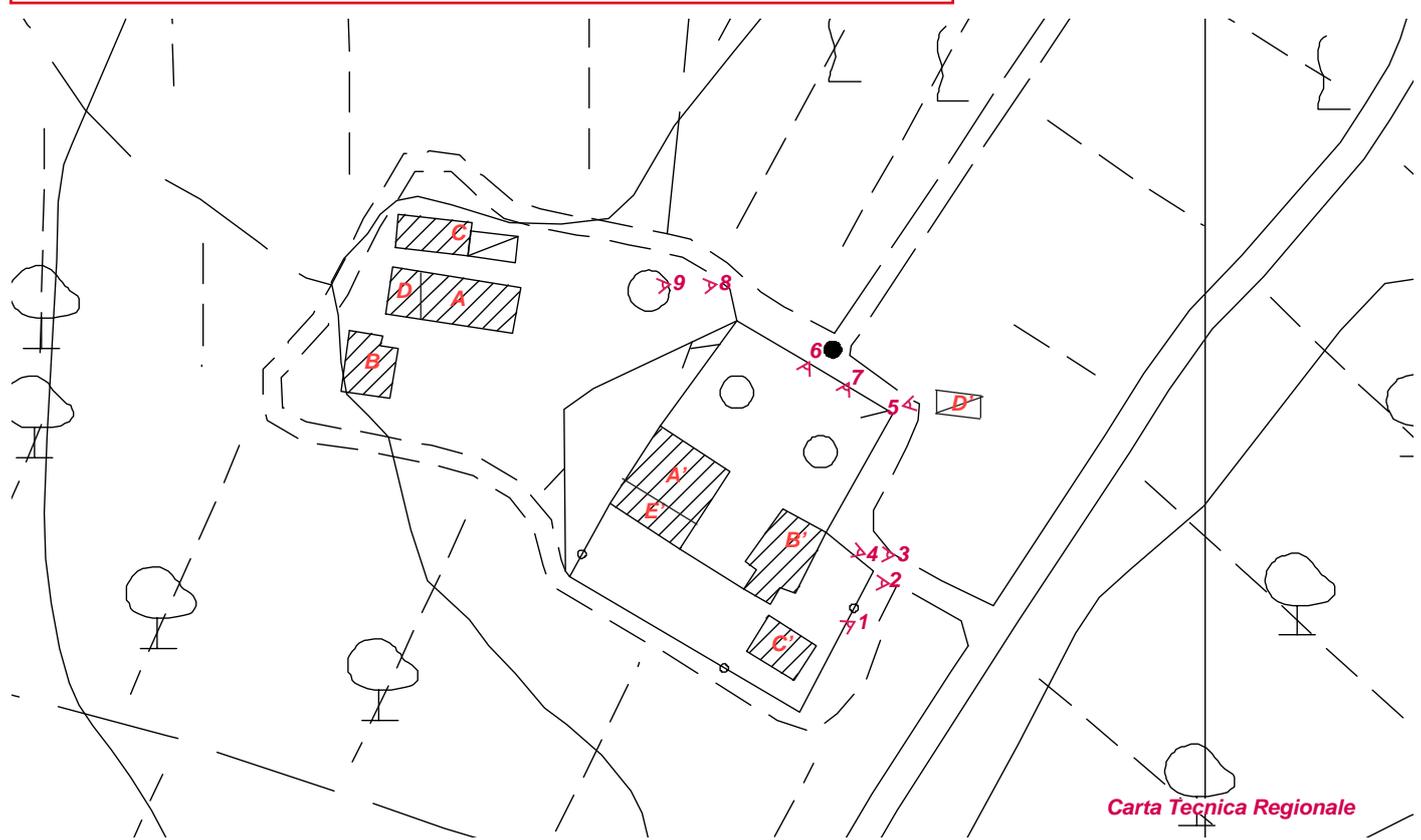
RIF. SCHEDA PS N°4025 N°4026

Toponimo ed indirizzo: **Fatt.a Torre Bianca Via Faltignano**  
**73/73a/73b/75/65/67/69/71**

CTR: **1:2000**

NCT: **foglio/particella 8/11;8/12;8/19;8/23;8/22;8/24;8/25;8/15**

**RIF. SCHEDA PS N°4025**  
**N°4026**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 4025 e n. 4026 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 schede del Piano Strutturale n. 4026 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda del Piano Strutturale n. 4025, 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 bifamiliare	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
B	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
C	Fienile con concimaia	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
D	Concimaia	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Villa	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'	Casa colonica	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
C'	Fienile	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
D'	Cappella	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
E'	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 Casa colonica bifamiliare A e la Casa colonica B' dovranno mantenere la destinazioni d'uso agricola.

Per l'Annesso agricolo B, il Fienile C', il Fienile con concimaia C, la Concimaia D è prevista la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola mentre per l'Annesso agricolo E' è prevista la funzione di servizio all'attività da insediare nella Villa A' o nella Casa colonica bifamiliare A e nella Casa colonica B'.

La Cappella D', nel caso in cui fosse sconsacrata, dovrà avere una destinazione di servizio all'attività – agricole e/o alla attività principale da insediare nella Villa A' o nella Casa colonica bifamiliare A e nella Casa colonica B'.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici B, C, D, 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 gli edifici B, C, D, C', E' sono destinati a servizi dell'attività principale insediata nella Casa colonica bifamiliare A, nella Villa A', nella Casa colonica B'.

E' 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. Casa colonica bifamiliare A

##### Destinazione d'uso

Per la Casa colonica bifamiliare A è ammessa la destinazione d'uso residenziale; è inoltre ammessa la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

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 bifamiliare A venga frazionata, 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 bifamiliare A <sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa colonica bifamiliare 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 bifamiliare 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.

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

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

### **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 Casa colonica bifamiliare A e 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 alla residenza prevista o in essere nella Villa A' o nella Casa colonica bifamiliare A e nella Casa colonica B'

### **1.3.3. Fienile con concimaia C**

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

La destinazione d'uso del Fienile con concimaia C è vincolata a quella della Villa A' e/o della Casa colonica bifamiliare A e 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 alla residenza prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica bifamiliare A e nella Casa colonica B'.

### **1.3.4. Concimaia D**

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

La destinazione d'uso della Concimaia D è vincolata a quella della Villa A' e/o della Casa colonica bifamiliare A e 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 alla residenza prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica bifamiliare A e nella Casa colonica B'.

### **1.3.5. Villa A'**

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

Per la Villa A' è ammessa la destinazione d'uso residenziale; è inoltre ammessa la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

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 frazionata, 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 Villa A<sup>2</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 nella Villa A' venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere effettuato 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.

### 1.3.6. Casa colonica B'

Per la Casa colonica B' è ammessa la destinazione d'uso residenziale; è inoltre ammessa la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

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 frazionata, 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:

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

<sup>3</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 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. Fienile C'**

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

La destinazione d'uso del Fienile C' è vincolata a quella della Villa A' e/o della Casa colonica bifamiliare A e 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 alla residenza prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica bifamiliare A e nella Casa colonica B'.

### **1.3.8. Cappella D'**

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

Per la Cappella D', nel caso in cui l'edificio non fosse più consacrato ed utilizzato a fini religiosi, è ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale prevista o in essere nella Casa colonica bifamiliare A, nell'Annesso agricolo B, nella Villa A', nella Casa colonica B' e nel Fienile C'.

### **1.3.9. Volume sotto terrazza E'**

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

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

Per il Volume sotto terrazza è ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola o alla residenza prevista o in essere nella Villa A' e/o nella Casa colonica bifamiliare A e 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

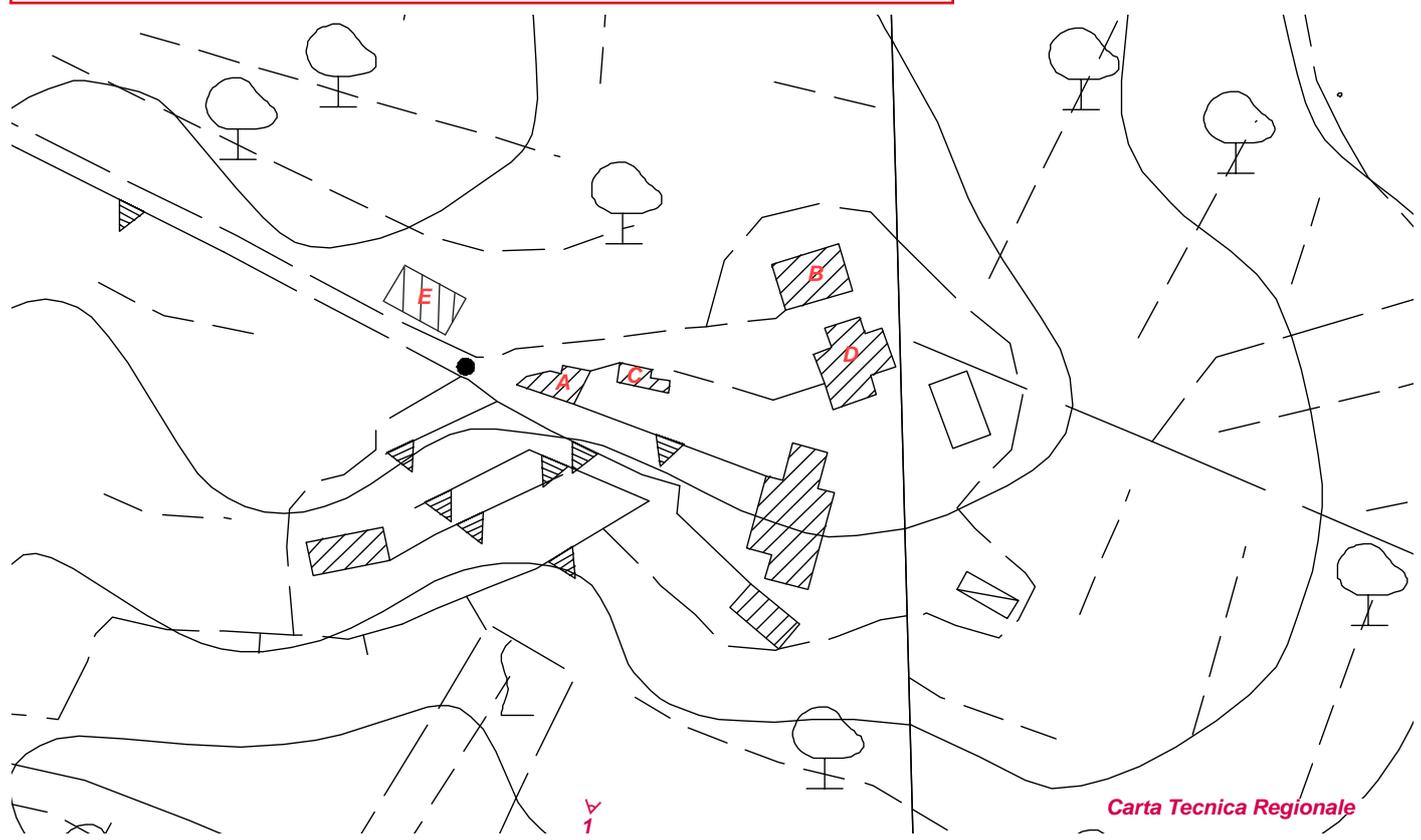


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 30  
RIF. SCHEDA PS N°4040

Toponimo ed indirizzo: **I Casalini Via Treggiaia 86/88/90**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 1/57;1/X2;1/58;1/152;1/63;1/X3;1/64**

**RIF. SCHEDA PS N°4040**





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Annesso agricolo	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
D	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
E	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. 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, 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.

#### 1.3.2. 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 la Casa colonica B venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere effettuato 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. 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. Annesso agricolo D**

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

Per l'Annesso agricolo D è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

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

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

Per l'Annesso agricolo E è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' ammessa 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.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

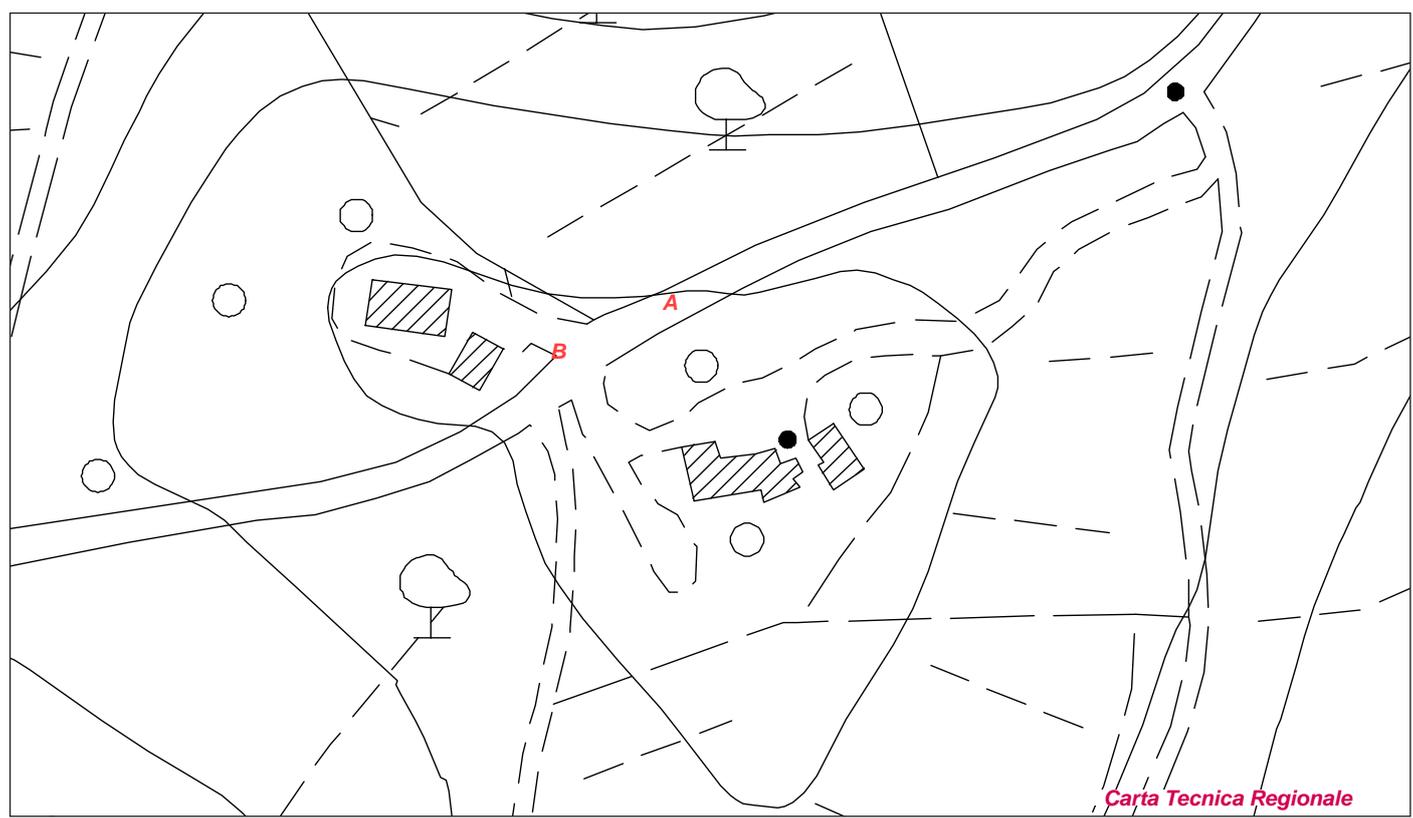


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 31  
RIF. SCHEDA PS N°4045

Toponimo ed indirizzo: **I Colli Via Cerbaia 7/7a/7b**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 6/228;6/225;6/227;6/176;6/229;6/73;  
6/179**

**RIF. SCHEDA PS N°4045**



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	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Fienile con carraia	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
C	Garage con seminterrato	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
D	Serra	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
E	Rimessa	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. 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, 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.

#### 1.3.2. Fienile con carraia B

##### Destinazione d'uso

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

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

#### 1.3.3. Garage seminterrato C

##### Destinazione d'uso

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola, è inoltre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

#### **1.3.4. Serra D**

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

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola, è inoltre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

#### **1.3.5. Rimessa E**

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola, è inoltre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

## **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

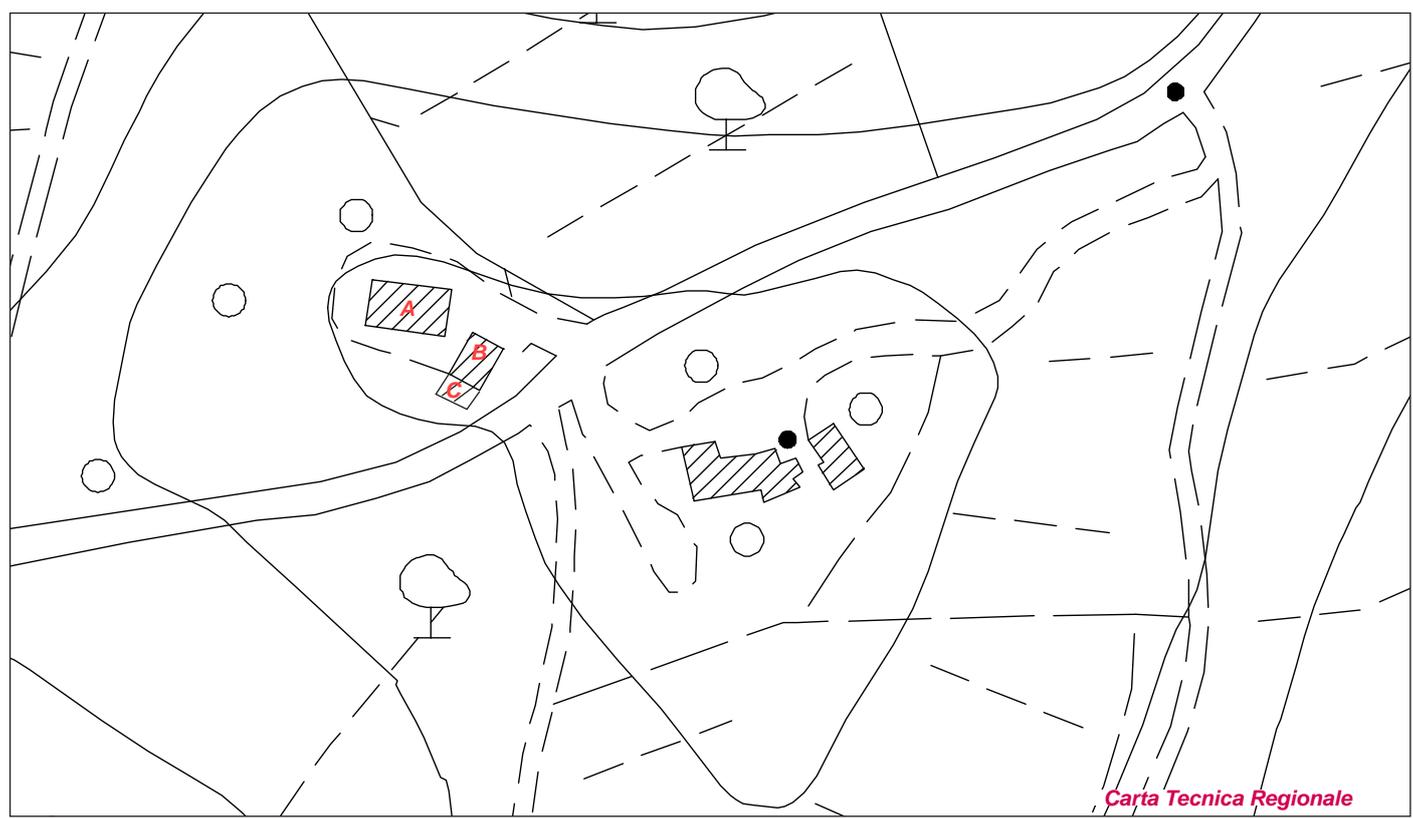


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 32  
RIF. SCHEDA PS N°4044

Toponimo ed indirizzo: **Drappi Via Cerbaia 14**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 6/34;6/234**

**RIF. SCHEDA PS N°4044**



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	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Fienile	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
C	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 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. 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:

<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 nella Casa colonica A 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.

#### **1.3.2. Fienile B**

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

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

E' sempre ammessa la destinazione d'uso agricola.

#### **1.3.3. Volume sotto terrazza C**

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

Per il Volume sotto terrazza C è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' sempre ammessa la destinazione d'uso agricola.

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

## 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



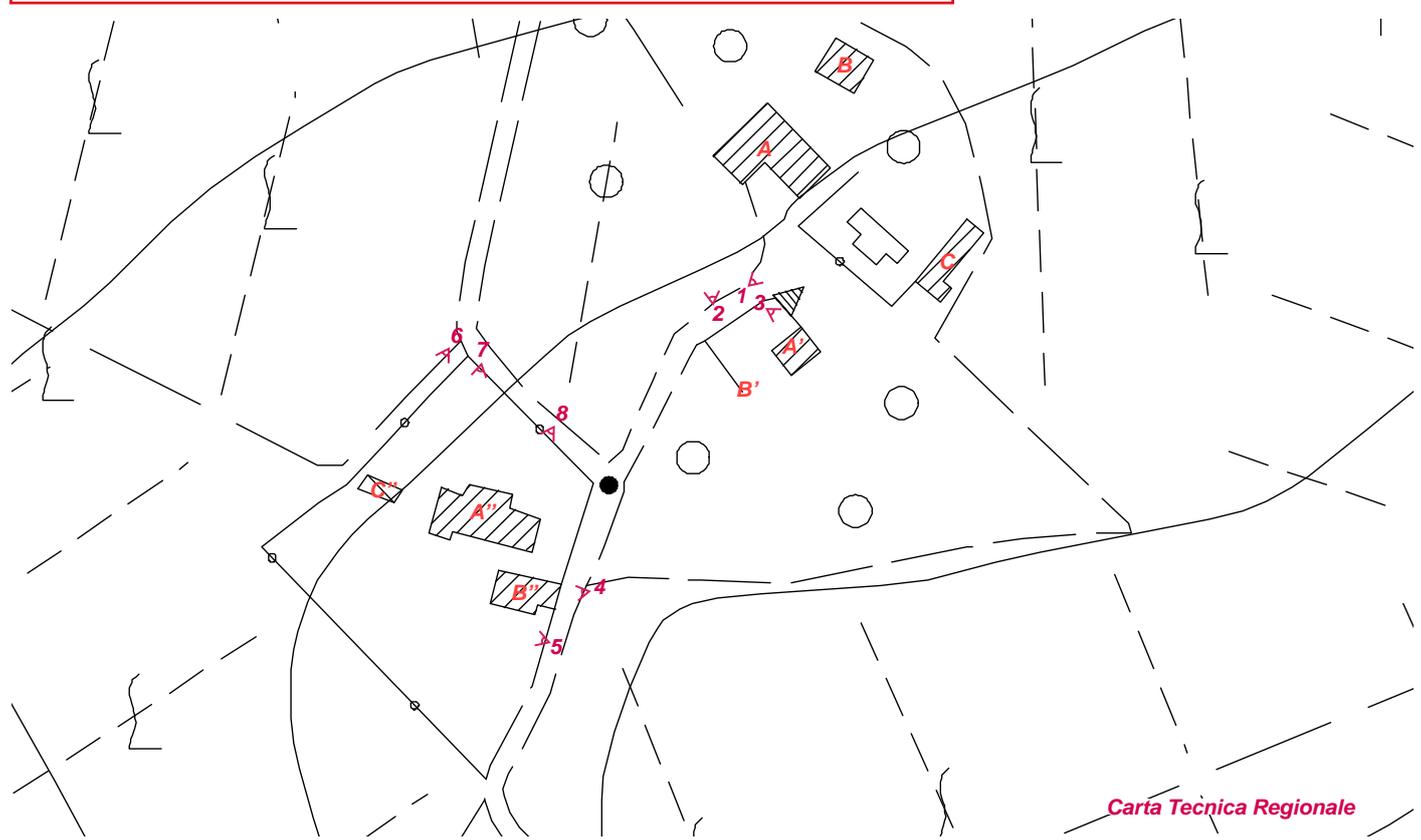
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 33

RIF. SCHEDA PS N°4055 N°4056 N°4057

Toponimo ed indirizzo: **Via Volterana 82 80 78**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 14/9;14/ ;14/10;14/11;14/11;14/13;14/12;  
 14/14;13/38;13/35;13/36**

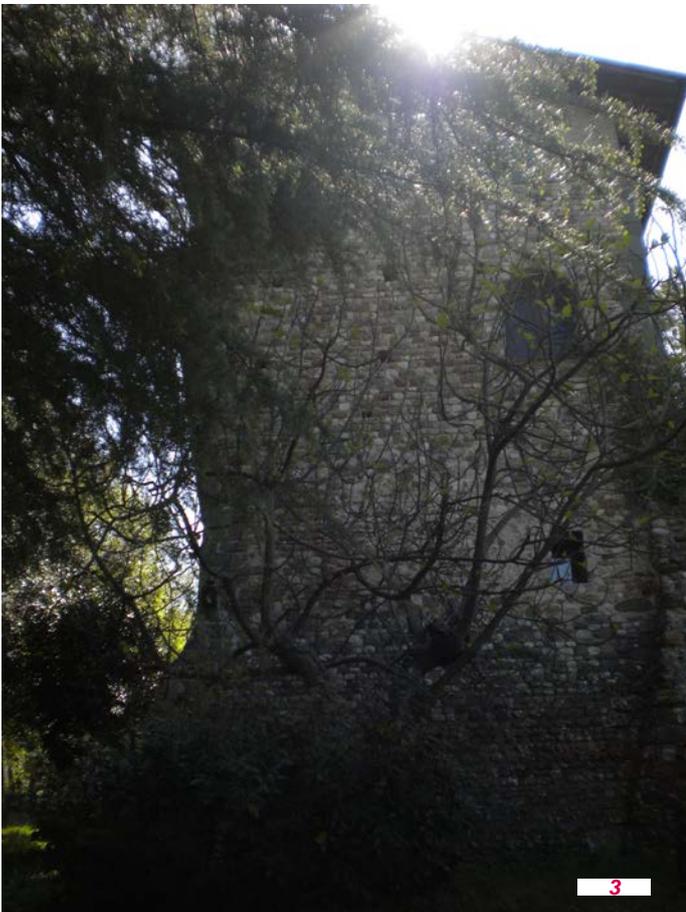
**RIF. SCHEDA PS N°4055  
 N°4056  
 N°4057**

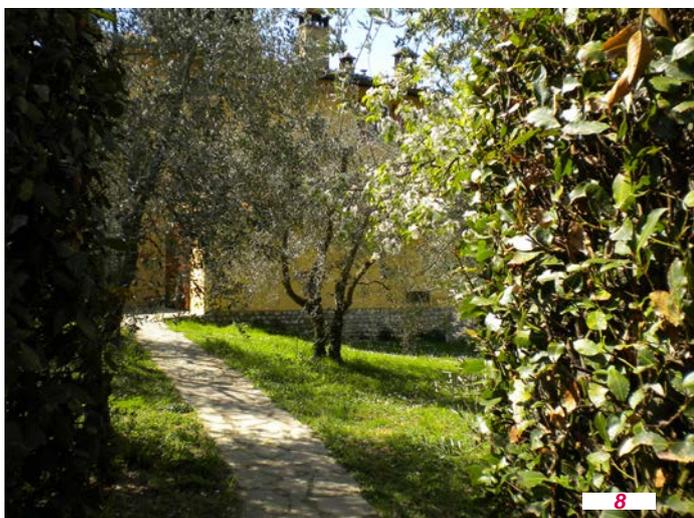


Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 4055, 4056 e 4057 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso.

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 nelle tre schede del Piano Strutturale sono così individuati:

- scheda di PS n. 4055 lettera maiuscola;
- scheda di PS n. 4056: lettera maiuscola seguiti dal simbolo ';
- scheda di PS n. 4057: lettera maiuscola seguiti dal simbolo '';

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	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>
C	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> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <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>
--	--	---

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Torre	RSF – Restauro scientifico e filologico
B'	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A''	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B''	Fienile	REV - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
C''	Casa unifamiliare	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. 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, 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.

#### 1.3.2. Edificio non censito B

##### Destinazione d'uso

Per l'edificio B (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 ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale è inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### 1.3.3. Edificio non censito C

##### Destinazione d'uso

Per l'edificio C (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 ammesso il

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

mantenimento della destinazione d'uso attuale è inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola.

#### **1.3.4. Torre A'**

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

Per la Torre A' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere.

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

##### **Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati**

Nel caso in cui la Torre A' venga frazionata, 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 Torre A<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Torre 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 nella Torre A' venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere comunque effettuato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento 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 B'**

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

Per l'Annesso agricolo B' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

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

### **1.3.6. 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>3</sup> secondo il seguente schema:

<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 effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere effettuato 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.

### **1.3.7. Fienile B''**

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

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

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

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

### **1.3.8. Casa unifamiliare C''**

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

Per la Casa unifamiliare 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 unifamiliare 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 unifamiliare C''<sup>4</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Casa unifamiliare 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 unifamiliare C'' 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. 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>4</sup> La SUL della Casa unifamiliare C'' 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 34

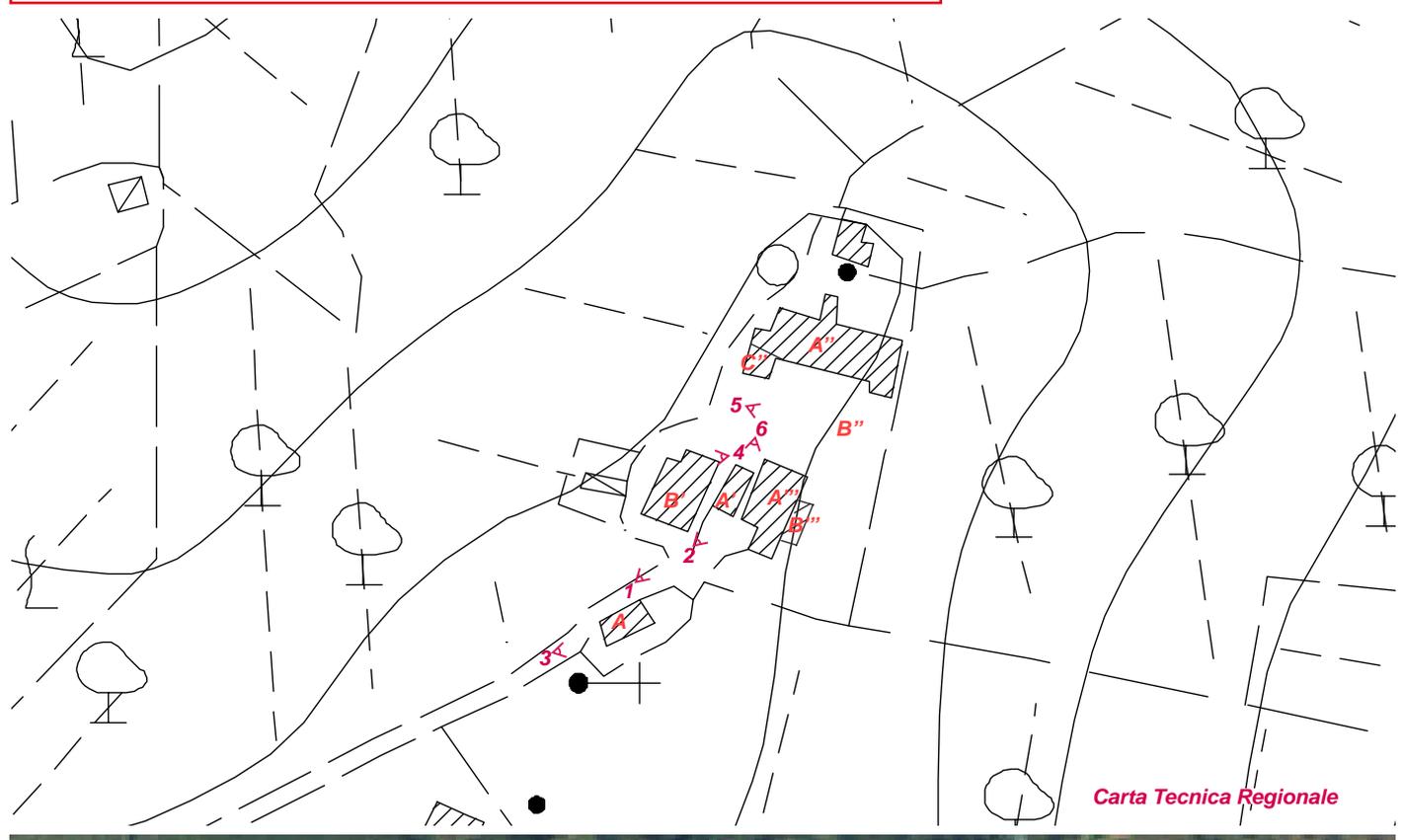
RIF. SCHEDA PS N°5031 N°5032 N°5033 N°5034

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Poggio al Prato Via Cigliano 24a**  
**20/22/22a/24 16/16a/18**

**RIF. SCHEDA PS N°5031**  
**N°5032 N°5033 N°5034**

CTR: **1:2000**

NCT: **foglio/particella 26/133;26/352;26/34;26/307;26/36;26/31**  
**4;26/34;26/;26/37;26/308;26/306;26/34**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale nn. 5031, 5032, 5033 e 5034 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso.

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 quattro Schede del Piano Strutturale sono così individuati:

- scheda di PS n. 5031: lettera maiuscola;
- scheda n. 5032: lettera maiuscola seguiti dal simbolo ';
- scheda n. 5033: lettera maiuscola seguiti dal simbolo '';
- scheda n. 5034: lettera maiuscola seguiti dal simbolo''';

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Cappella	RSF – Restauro scientifico e filologico

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Fienile	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
B'	Casa unifamiliare	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'''	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'''	Rimessa	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. Cappella A**

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

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

#### **1.3.2. Fienile A'**

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

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

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

#### **1.3.3. Casa unifamiliare B'**

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

Per la Casa unifamiliare 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 unifamiliare 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 unifamiliare B'<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa unifamiliare 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 nella Casa unifamiliare B' 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.

#### 1.3.4. Casa colonica plurifamiliare A''

##### Destinazione d'uso

Per la Casa colonica plurifamiliare 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 plurifamiliare 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 plurifamiliare A''<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

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

<sup>2</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 nella Casa colonica plurifamiliare A'' 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 agricolo B''**

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

Per l'Annesso agricolo B'' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.6. Porcilaia C''**

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

Per la Porcilaia C'' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.7. 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>3</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, 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.

#### 1.3.8. Rimessa B''

##### Destinazione d'uso

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

E' sempre ammessa la 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>3</sup> La SUL della Casa colonica A''' 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 35  
RIF. SCHEDA PS N°5036

Toponimo ed indirizzo: **Via Cigliano 24d/24c**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 26/349;26/29;26/350**

**RIF. SCHEDA PS N°5036**



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	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Casa unifamiliare	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
C	Baracca	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. 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 e risanamento conservativo.

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

#### 1.3.2. Casa unifamiliare B

##### Destinazione d'uso

Per la Casa unifamiliare 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

Nel caso in cui la Casa unifamiliare 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 unifamiliare 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 unifamiliare B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<b>SUL Casa unifamiliare 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 unifamiliare B venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere realizzato 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### **1.3.3. Baracca C**

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

Per la Baracca C 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 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 36  
RIF. SCHEDA PS N°5037

Toponimo ed indirizzo: **Via Cigliano 27a**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 25/1;25/2**

**RIF. SCHEDA PS N°5037**





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	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 dell'edificio esistente, 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 dell'edificio esistente, 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 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 l'edificio non si ammette né la parziale né la totale deruralizzazione.

Nel caso in cui l'edificio 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 l'edificio e l'unità poderale;
- garantire il permanere, 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 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 stata 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:

<sup>1</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 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 e risanamento conservativo.

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

## **2. DISPOSIZIONI**

Nel caso in cui l'edificio, già deruralizzato, 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 gli spazi aperti circostanti.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

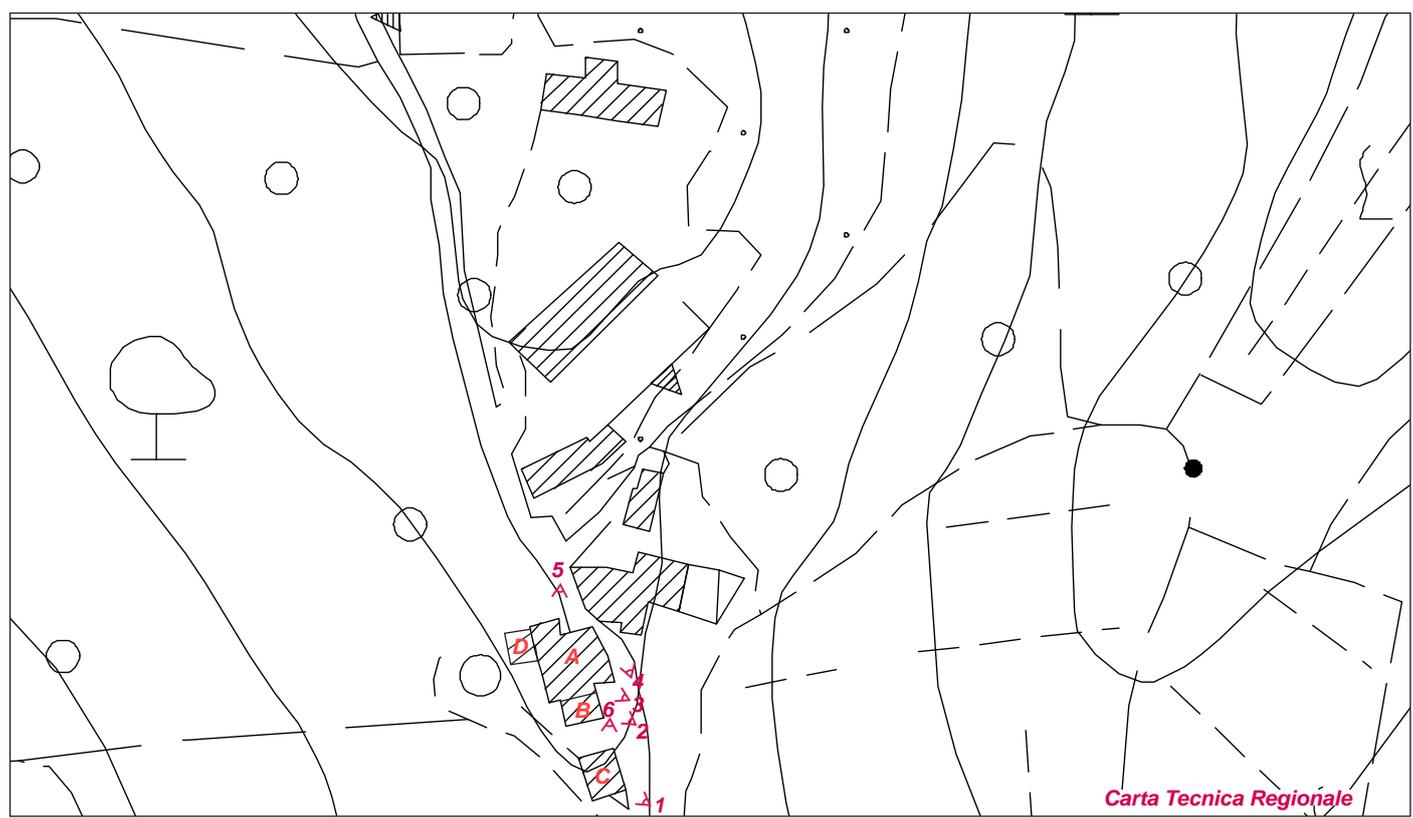


Comune di San Casciano in Val di Pesa

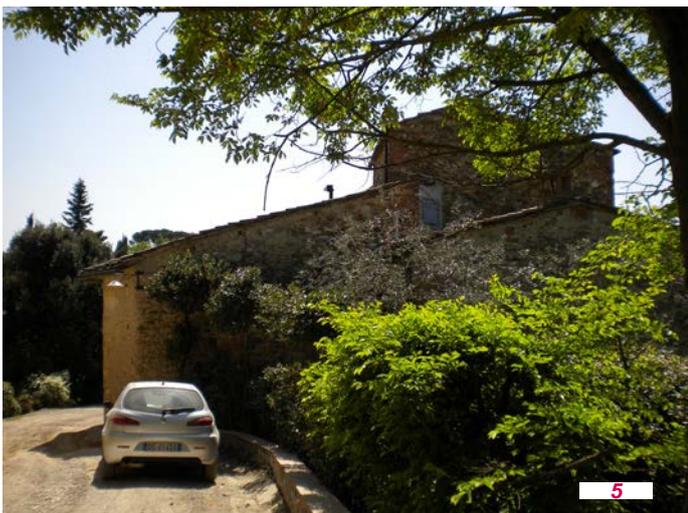
SNC 37  
RIF. SCHEDA PS N°5038

Toponimo ed indirizzo: **Via Cigliano 29**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 15/102;15/103;15/104**

**RIF. SCHEDA PS N°5038**



Fotografia Aerea 2007



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Cappella	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Porcilaia	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. 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 edifici 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:

---

<sup>1</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 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### **1.3.2. Cappella B**

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

La destinazione d'uso della Cappella B è esclusivamente quella di edificio per il culto.

### **1.3.3. Carraia C**

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

Per la 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. Porcilaia D**

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

Per la Porcilaia D 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 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

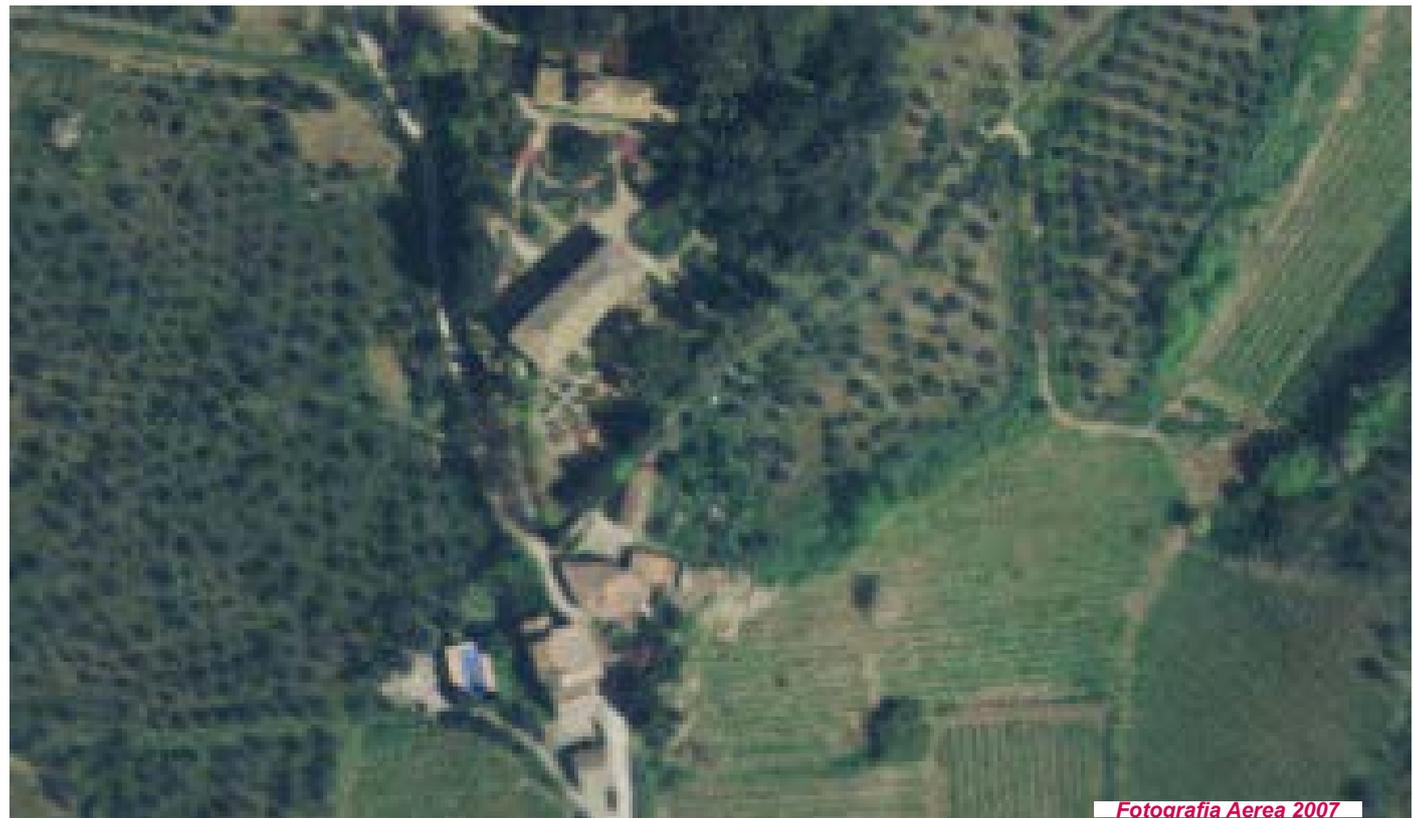
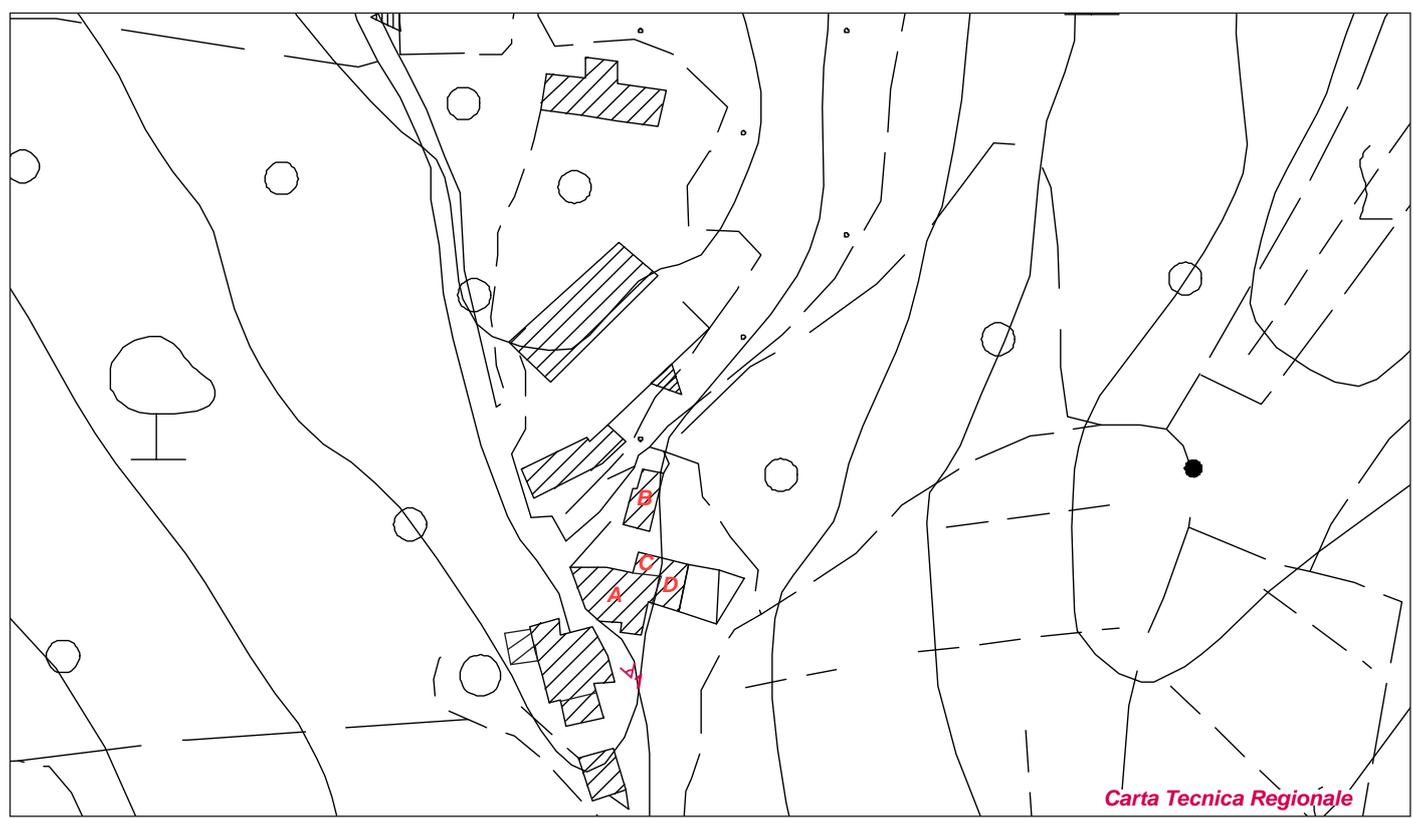


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 38  
RIF. SCHEDA PS N°5039

Toponimo ed indirizzo: **Via Cigliano 26/28**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 26/24;26/23**

**RIF. SCHEDA PS N°5039**





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Porcilaia	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. 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 podereale;
- garantire il permanere 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 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 stata 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:

---

<sup>1</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 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 e risanamento conservativo.

Si fanno salve comunque 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.

### **1.3.3. Carraia C**

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

Per la 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. Porcilaia D**

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

Per la Porcilaia D 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 A, 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 degli edifici e degli spazi aperti circostanti.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

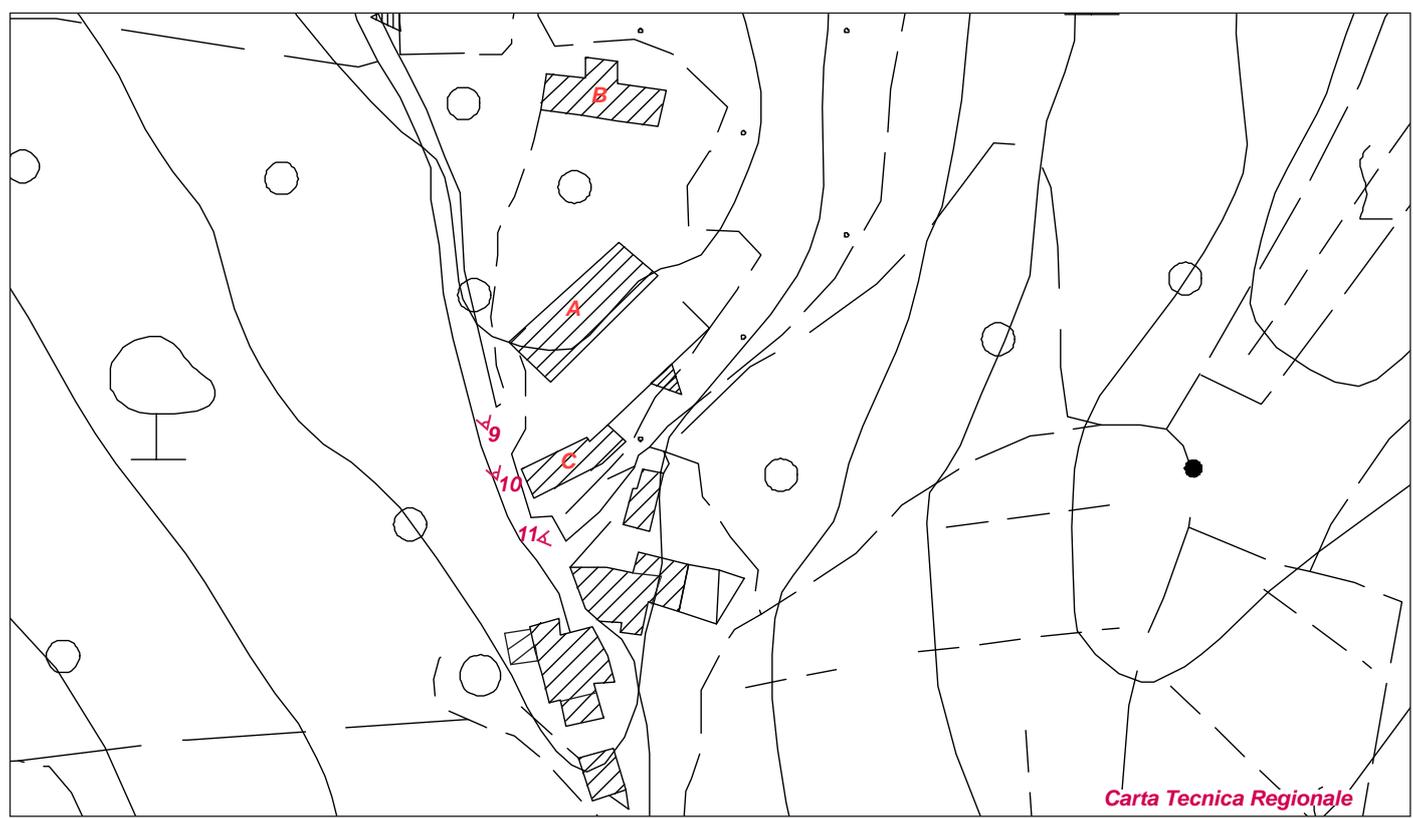


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 39  
RIF. SCHEDA PS N°5040

Toponimo ed indirizzo: **Villa Devoti Cigliano Via Cigliano 30**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 26/9;26/11;26/12**

**RIF. SCHEDA PS N°5040**



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	Fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Volume sotto terrazza	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 Fattoria B dovranno mantenere la funzione agricola così come il Volume sotto terrazza C.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso il Volume sotto terrazza C è destinato a svolgere funzione di servizio dell'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:

<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

<sup>1</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-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:

---

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

<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 le situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### **1.3.3. Volume sotto terrazza C**

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

La destinazione d'uso del Volume sotto terrazza 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 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.

## **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 40  
RIF. SCHEDA PS N°5041

Toponimo ed indirizzo: **Cigliano Via Cigliano 32**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 15/95;26/9;26/10**

**RIF. SCHEDA PS N°5041**



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	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Volume sotto terrazza	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Tettoia	M – Manutenzione ordinaria MS – Manutenzione straordinaria
E	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.

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. 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

#### 1.3.2. Annesso agricolo B

##### Destinazione d'uso

Per l'Annesso agricolo 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 C

##### Destinazione d'uso

Per il Fienile 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. Tettoia D

##### Destinazione d'uso

Per la Tettoia D è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

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

### **1.3.5. Cantine sotto terrazza E**

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

Per le Cantine sotto terrazza E 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 A, 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 degli edifici e degli spazi aperti circostanti.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

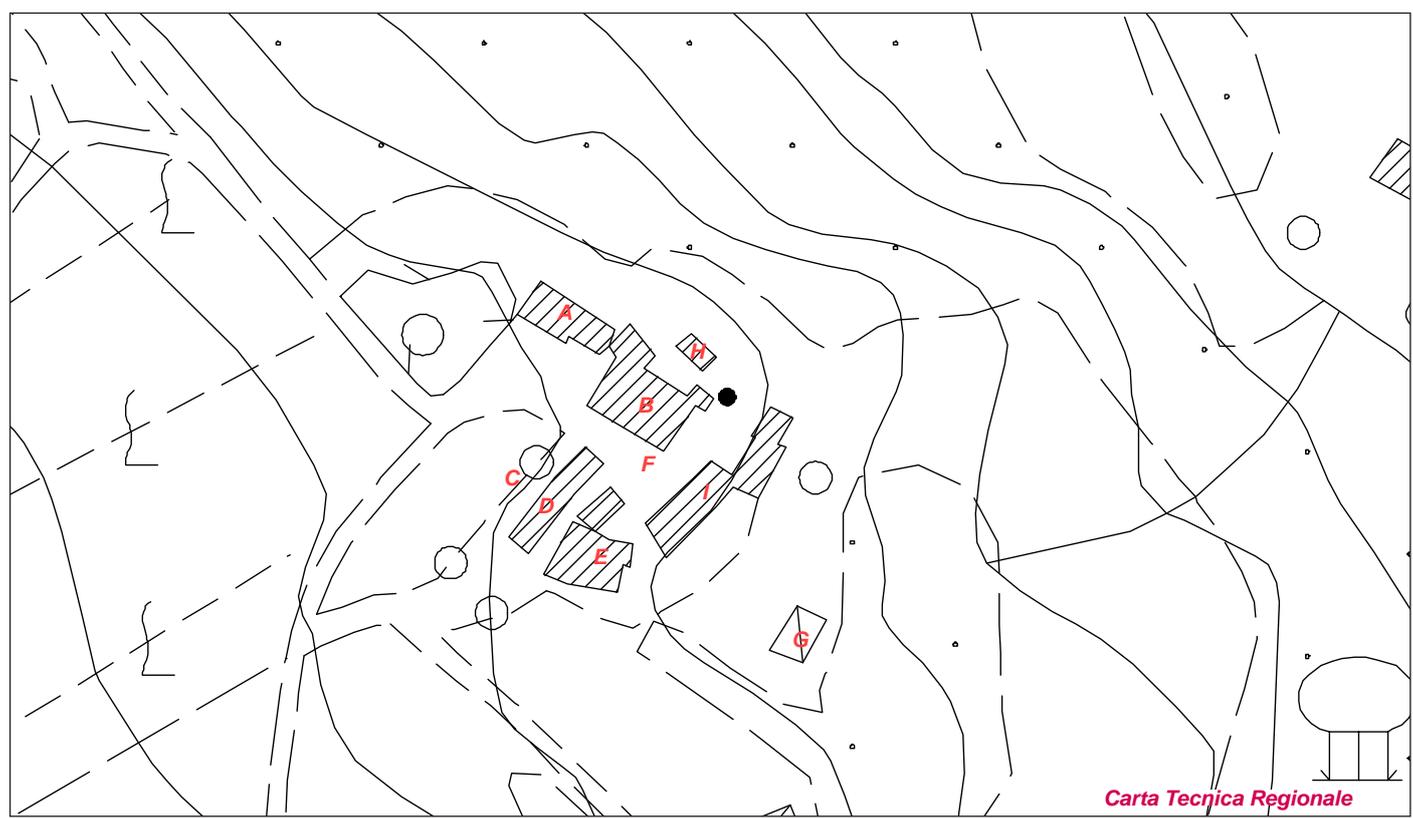


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 41  
RIF. SCHEDA PS N°5045

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Manzolo Via Cigliano 38/40**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 15/28;15/151;15/27;26/3;26/1;15/26;26/2**

**RIF. SCHEDA PS N°5045**



*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	Casa colonica	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
B	Casa colonica	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
C	Stalla	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
D	Casa plurifamiliare	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
E	Casa plurifamiliare	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F	Volume sotto terrazza	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Rimessa	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
H	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
I	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 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. 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 podereale.;
- garantire il permanere 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 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 Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

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

### **1.3.2. 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 stata 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:

<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 della Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

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 B dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### 1.3.3. Stalle C

#### Destinazione d'uso

Per le Stalle 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 Stalla 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 Stalla C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Stalla 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 nella Stalla C 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### 1.3.4. Casa plurifamiliare D

#### Destinazione d'uso

Per la Casa plurifamiliare D è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

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

### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa plurifamiliare D sia già stata frazionata 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 plurifamiliare D <sup>4</sup> secondo il seguente schema:

SUL Casa plurifamiliare 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 nella Casa plurifamiliare D 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

#### 1.3.5. Casa plurifamiliare E

##### Destinazione d'uso

Per la Casa plurifamiliare E 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 plurifamiliare E sia già stata 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 plurifamiliare E <sup>5</sup> secondo il seguente schema:

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

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

<b>SUL Casa plurifamiliare 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 nella Casa plurifamiliare E 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

#### **1.3.6. Volume sotto terrazza F**

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

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività in essere nelle Case coloniche A, B, nella Stalla C e nelle Case plurifamiliari D ed E.

#### **1.3.7. Rimessa G**

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

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività in essere nelle Case coloniche A, B, nella Stalla C e nelle Case plurifamiliari D ed E.

#### **1.3.8. Annesso agricolo H**

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

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività in essere nelle Case coloniche A, B, nella Stalla C e nelle Case plurifamiliari D ed E.

### **1.3.9. Tettoia I**

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

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività in essere nelle Case coloniche A, B, nella Stalla C e nelle Case plurifamiliari D ed E.

## **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

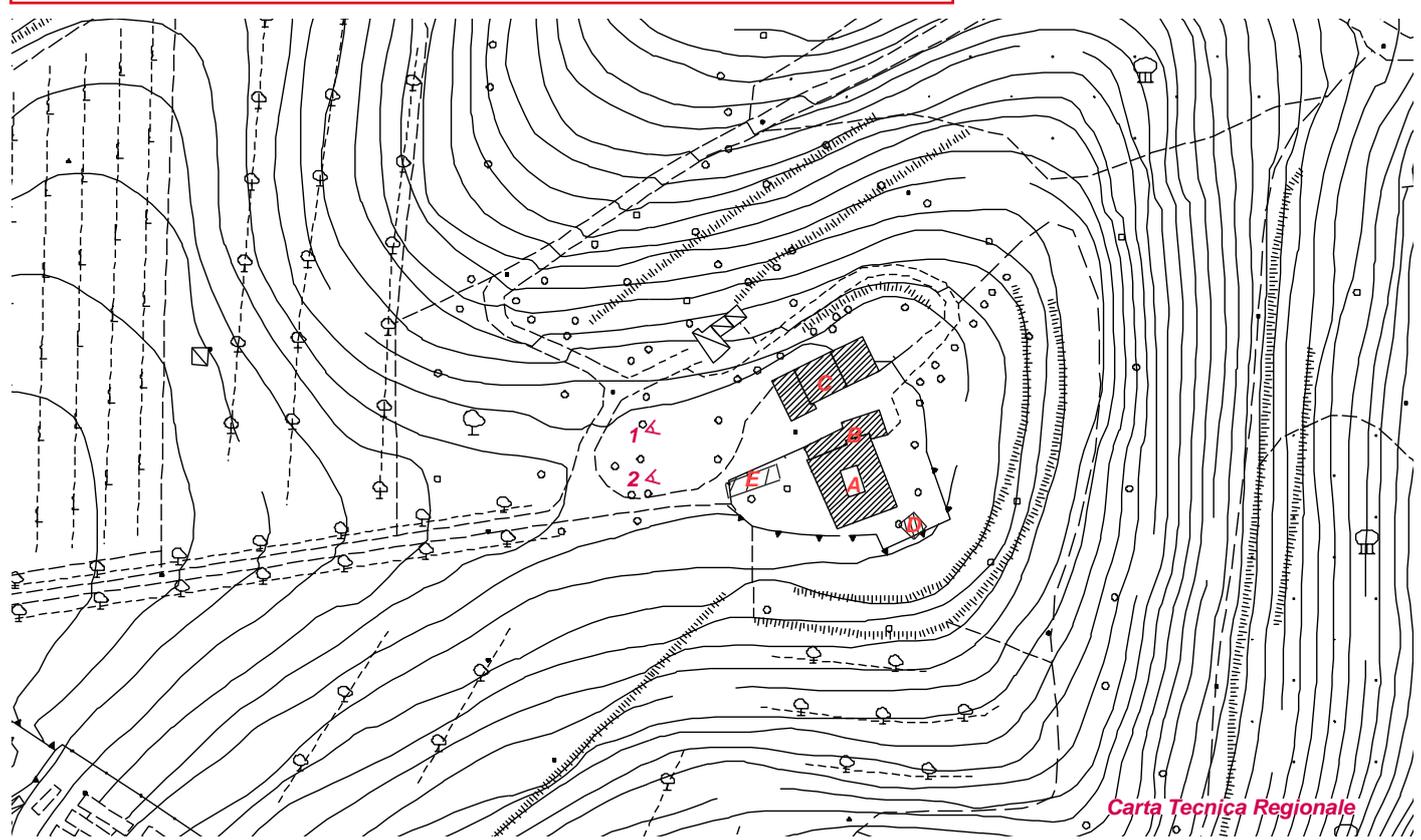


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 42  
RIF. SCHEDA PS N°5198

Toponimo ed indirizzo: **La Cipressa Via G. B. Salvemini**  
**4/4a/6/8/10/11**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 35/66;35/65**

**RIF. SCHEDA PS N°5198**





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Fienile	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
D	Volume sotto terrazza	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
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 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 A o la Casa colonica B dovranno mantenere la funzione agricola così come il Volume sotto terrazza D e la Serra E mentre il Fienile C dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nella Casa colonica B.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici 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 C, D, E sono destinati a servizi dell'attività principale insediata nella Villa 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 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:

---

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

<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 e risanamento conservativo.

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;
- 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 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 del Fienile C è vincolata a quella della Villa 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 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. Volume sotto terrazza D**

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

La destinazione d'uso del Volume sotto terrazza D è vincolata a quella della Villa 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 A e/o nella Casa colonica B.

### **1.3.5 Serra E**

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

La destinazione d'uso della dalla Serra E è vincolata a quella della Villa 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 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

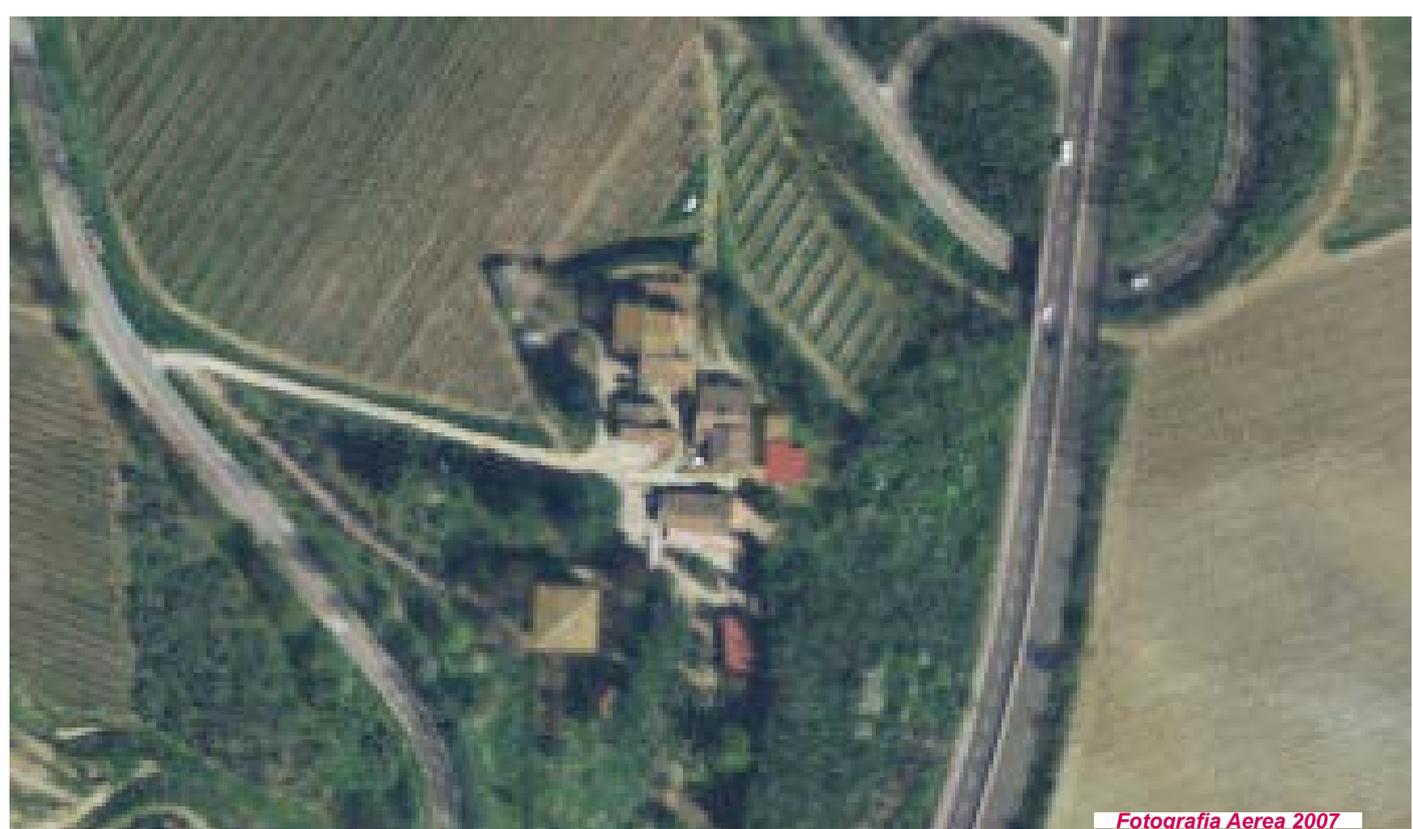
SNC 43  
RIF. SCHEDA PS N°5233

Toponimo ed indirizzo: **La Torricella Via Cassia per Firenze**  
**28/30/30a/30b/32/34**

**RIF. SCHEDA PS N°5233**

CTR: **1:2000**

NCT: **foglio/particella 29/81;29/85;29/87;29/86;29/88**





## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Annesso agricolo	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
F	Porcilaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G	Annesso agricolo	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
H	Baracca	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. 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 stata 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 e risanamento conservativo.

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

#### 1.3.2. 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 stata 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 e risanamento conservativo.

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**

Per l'Annesso agricolo C è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.4. Fienile con carraia D**

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

Per il Fienile con carraia D è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.5. Porcilaia F**

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

Per la Porcilaia F è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.6. Annesso agricolo G**

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

Per l'Annesso agricolo G è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.7. Baracca H**

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

Per la Baracca H è ammesso il solo 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 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

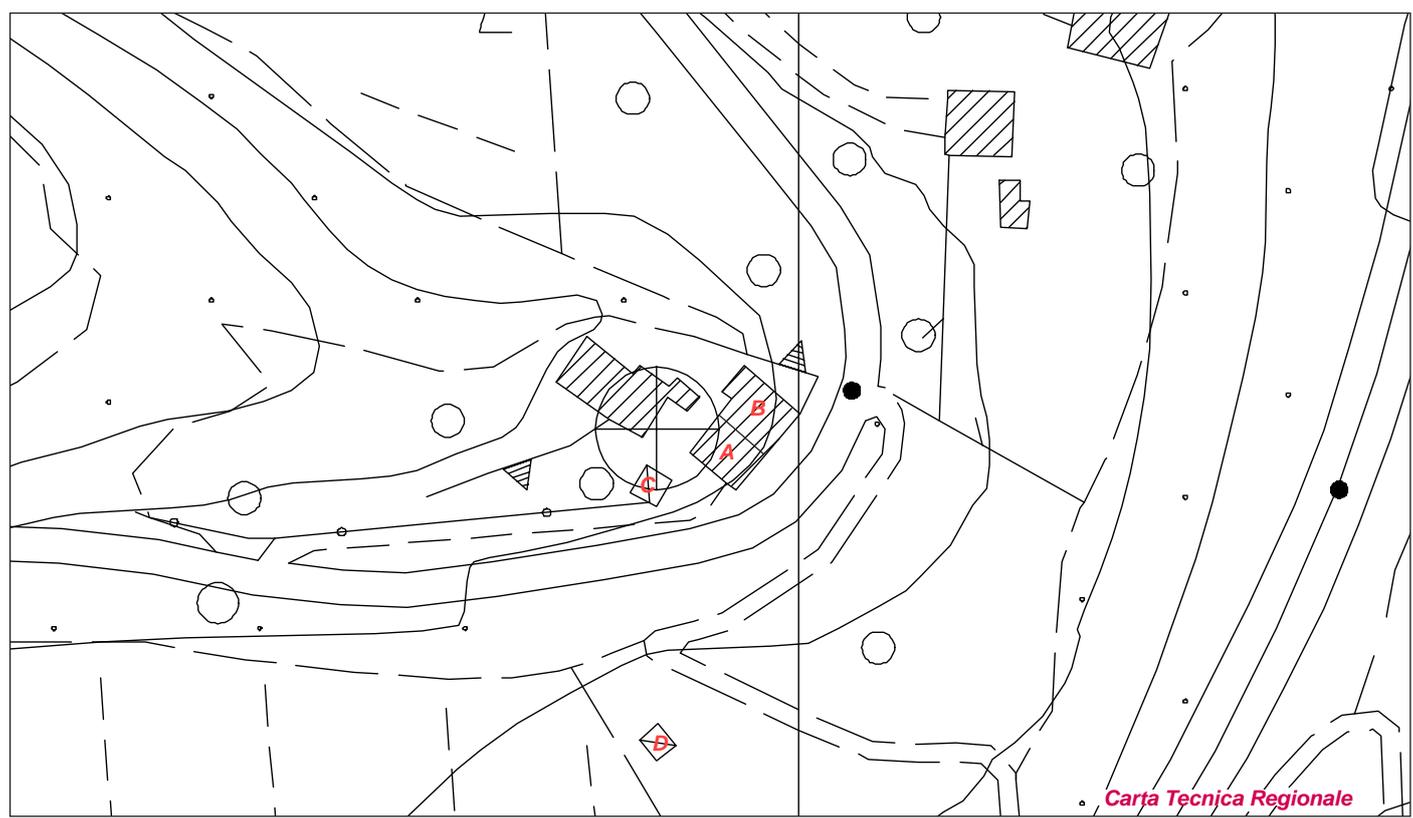
SNC 44

RIF. SCHEDA PS N°5189 N°5190

Toponimo ed indirizzo: **C. Vannina Via Cassia per Firenze**  
**41/43/45/37/37a/39**

CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 35/11;35/10;35/8;35/ ;35/13;35/12;**  
**35/11;35/10;35/9**

**RIF. SCHEDA PS N°5189**  
**N°5190**



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 5189 e n. 5190 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 del Piano S n. 5190 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda del Piano Strutturale n. 5189, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Forno	M- Manutenzione ordinaria MS- Manutenzione straordinaria
D	Fonte	M- Manutenzione ordinaria MS- Manutenzione straordinaria

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Villa 8-900	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B'	Garage	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
C'	Rimessa	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

### 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 8-900 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 8-900 A' o la Case coloniche A e B, dovranno mantenere la funzione agricola così come la Rimessa C', mentre il Garage B' dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa 8-900 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*, nei manufatti C' e B' 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.

I manufatti C e D dovranno mantenere la loro funzione specifica a servizio del complesso.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso i manufatti C' e B' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa 8-900 A' e/o nelle Case coloniche A e B .

I manufatti C e D dovranno mantenere la loro funzione specifica a servizio del 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. 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>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 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### **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 e risanamento conservativo.

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

### **1.3.3. Villa 8-900 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 8-900 A' venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa 8-900 A'<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

SUL Villa 8-900 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 8-900 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 le situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

Nel caso in cui la Villa 8-900 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 8-900 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.

### 1.3.4. Garage B'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del Garage B' è vincolata a quella della Villa 8-900 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.*

<sup>3</sup> La SUL della Villa 8-900 A' 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 8-900 A' e/o nelle Case coloniche A e B.

### **1.3.5. Rimessa C'**

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

La destinazione d'uso della Rimessa C' è vincolata a quella della Villa 8-900 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 o all'attività principale prevista o in essere nella Villa 8-900 A' e/o nelle Case coloniche A e 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

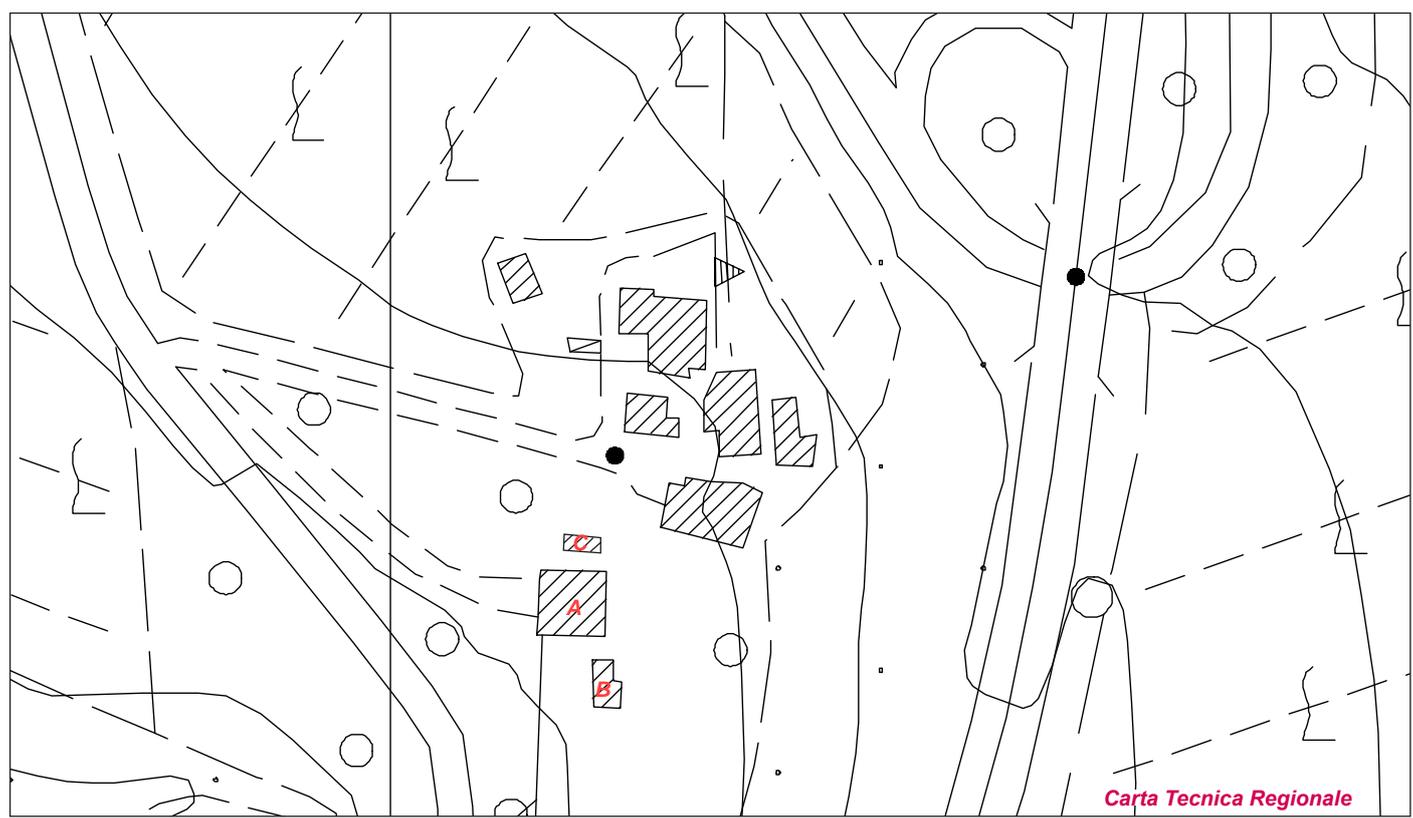


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 45  
RIF. SCHEDA PS N°5234

Toponimo ed indirizzo: **Villa Dolfi Via Cassia per Firenze 26**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 29/84;29/114;29/88;29/85**

**RIF. SCHEDA PS N°5234**



## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Villa	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 l'Annesso agricolo B dovranno mantenere la funzione agricola.

L'Annesso agricolo C dovrà avere la funzione di servizio all'attività agricola insediata nella Villa A e/o nell'Annesso agricolo B

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso, l'Annesso agricolo C è destinato a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A e/o nell'Annesso agricolo 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 appositamente dedicati, 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

Per la Villa A è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

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

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 frazionata, 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 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 nella Villa 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 e risanamento conservativo.

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

<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 agricola (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa; è inoltre ammesse 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 l'Annesso agricolo 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 dell'Annesso B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

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

### **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 dell'Annesso agricolo 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 o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o nell'Annesso agricolo 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



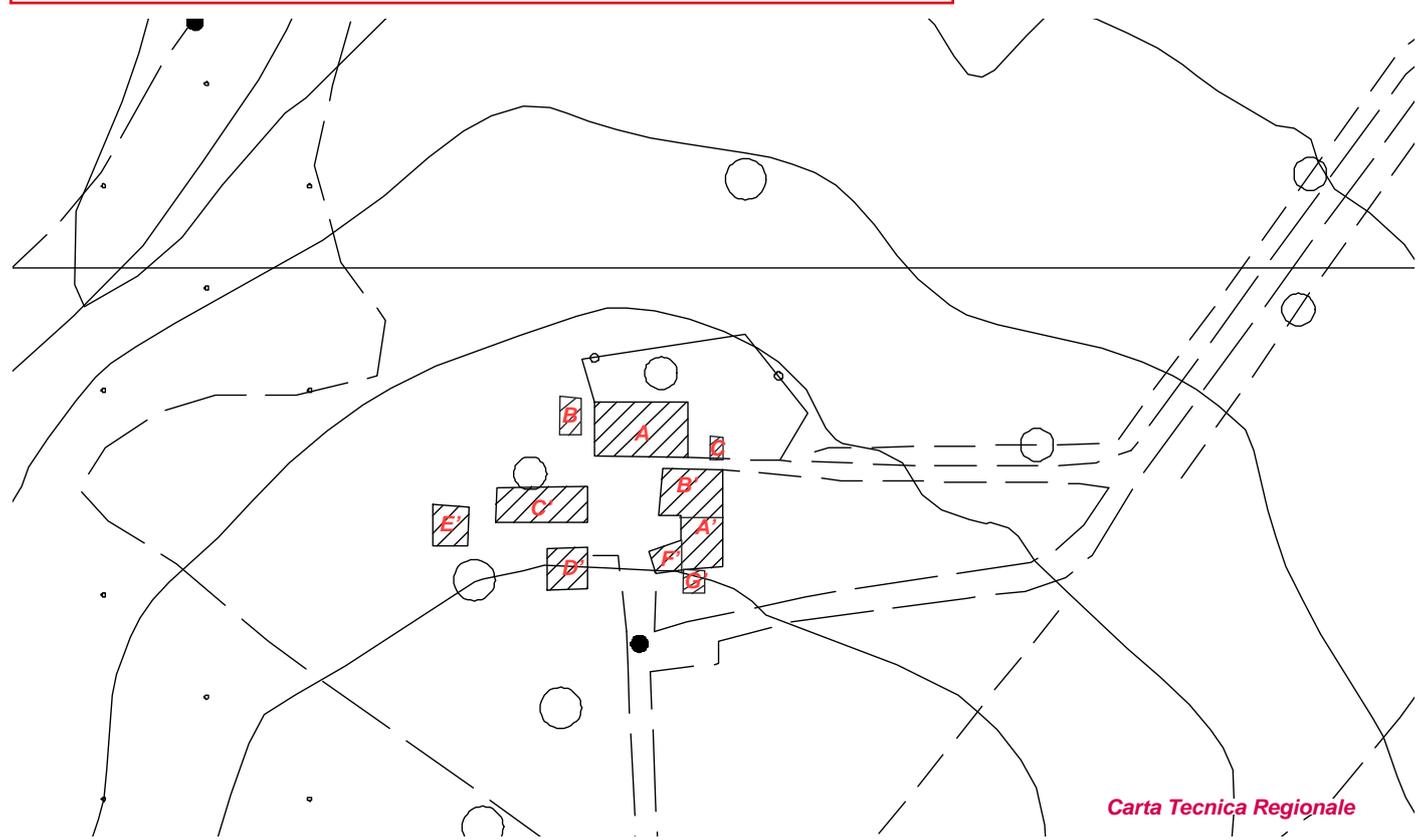
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 46

RIF. SCHEDA PS N°5236 N°5237

Toponimo ed indirizzo: **Il Mulinaccio Via Castelbonsi 25/21/23**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 36/9;36/10; 36/10;36/7**

**RIF. SCHEDA PS N°5236**  
**N°5237**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007

Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 5236 e n. 5237 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 del Piano Strutturale n. 5237 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda del Piano Strutturale n. 5236, 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	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'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D'	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E'	Stalla	RRC – Restauro e risanamento conservativo
F'	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G'	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.

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', B', C' dovranno mantenere la funzione agricola così come gli edifici B, C', D', E' mentre l'Annesso agricolo F' e l'Annesso agricolo G' dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A e/o nella Case coloniche A', B' e C'.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti B, C, D', E', F' e 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 tutti i manufatti B, C, D', E', F' e G' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A e/o nella Case coloniche C e nella Casa colonica A', B' e 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:

<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.

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

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. Annesso agricolo B**

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

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo B è vincolata a quella della Villa A e/o della Case coloniche A', B', 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 o all'attività principale prevista o in essere nella Villa A e/o Case coloniche A', B', C' .

### **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', B', 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 nelle Case coloniche A', B', C'.

### **1.3.4. 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:

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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### 1.3.5. 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;

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica 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 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.

#### 1.3.6. 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;

<sup>3</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>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.

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

### **1.3.7. Fienile D'**

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

La destinazione d'uso del Fienile D' è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A', B', 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 A e/o nelle Case coloniche A', B', C'.

### **1.3.8. Stalla E'**

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

La destinazione d'uso della Stalla E' è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A', B', 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 A e/o nelle Case coloniche A', B', C'.

### **1.3.9. 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', B', 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 A e/o nelle Case coloniche A', B', C'.

### **1.3.10. Annesso agricolo G'**

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

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo G' è vincolata a quella della Villa A e/o delle Case coloniche A', B', 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 A e/o nelle Case coloniche A', B', 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 47

RIF. SCHEDA PS N°7008 N°7009 N°7010

Toponimo ed indirizzo: **Fatt.a di Luiano Via Luiano**  
**28/28a/30/32/26/26a**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 45/309;45/28;45/318;45/337;45/29;**  
**45/28;45/337;45/29;45/30;45/334;45/30;**  
**45/333;45/179;45/321;45/329**

**RIF. SCHEDA PS N°7008**  
**N°7009 N°7010**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2009





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 7008, n. 7009 e n. 7010 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 nelle tre Schede del Piano Strutturali sono così individuati:

- scheda di PS n. 7008: lettera maiuscola;
- scheda di n. 7009: lettera maiuscola seguiti dal simbolo ';
- scheda di n. 7010: lettera maiuscola seguiti dal simbolo ";

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Fattoria	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Annesso di fattoria	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B'	Volume sotto terrazza	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C'	Volume sotto terrazza	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A''	Limonaia	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
B''	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 di fattoria B, il Fienile C, i Volumi sotto terrazza B' e C' e la Limonaia A'', mentre l'Annesso agricolo B'' dovrà 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 edifici B, C, B', C', A'' e B'' 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 l'Annesso di fattoria B, il Fienile C, i Volumi sotto terrazza B' e C', la Limonaia A'' e l'Annesso agricolo B'' sono destinati a servizi all'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. 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>1</sup> secondo il seguente schema:

SUL Fattoria 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 Fattoria A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

### **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 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. Fienile C**

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

La destinazione d'uso del Fienile 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 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.

### **1.3.4. 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>2</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.

### 1.3.5. Volume sotto terrazza B'

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del Volume sotto terrazza 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*.

<sup>2</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 A.

### **1.3.6. Volume sotto terrazza C'**

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

La destinazione d'uso del Volume sotto terrazza C' è vincolata a quella della nella 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.

### **1.3.7. Limonaia A''**

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

La destinazione d'uso della Limonaia A'' è vincolata a quella della nella 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.

### **1.3.8. Annesso agricolo B''**

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

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo B'' è vincolata a quella della nella 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.

## **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



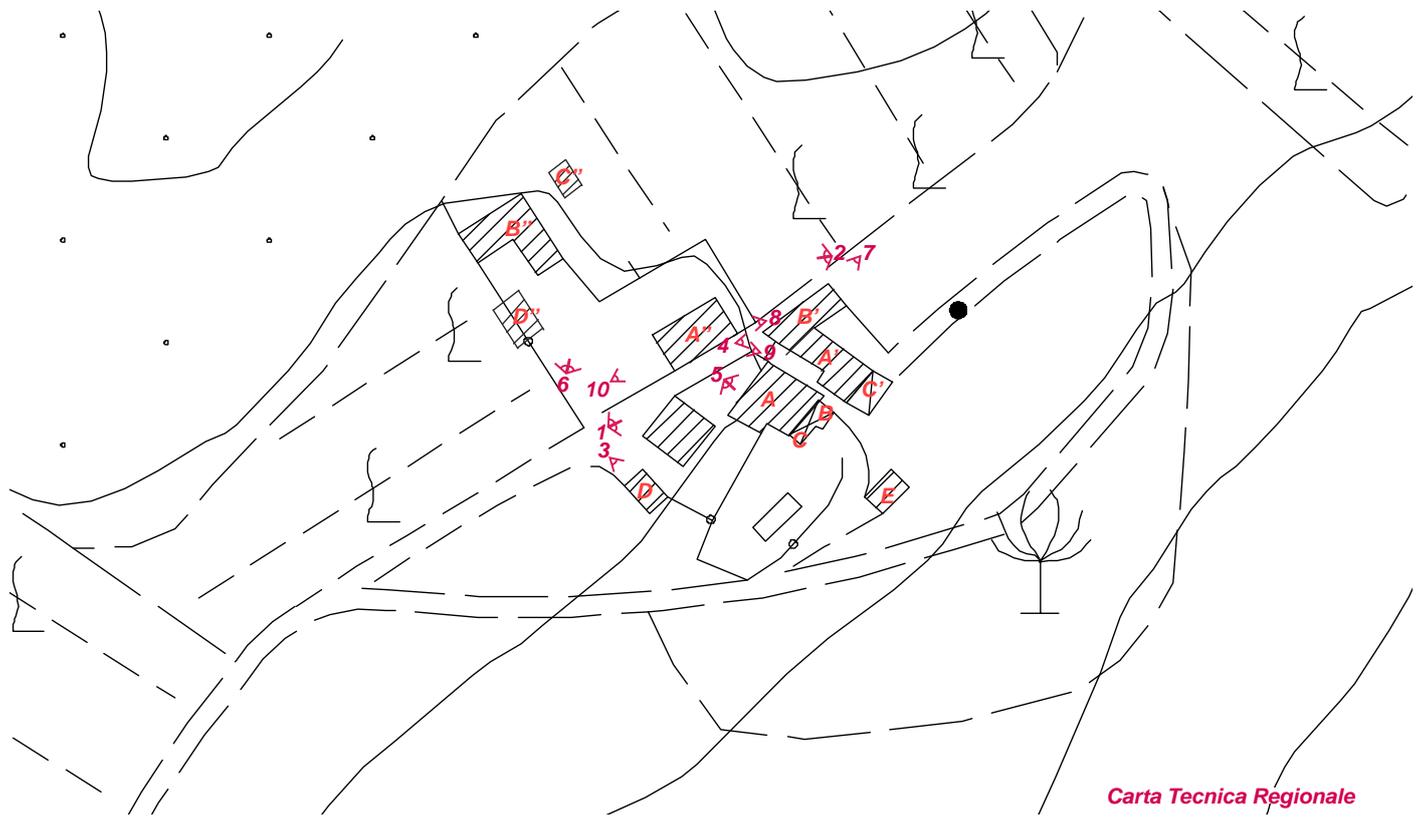
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 48

RIF. SCHEDA PS N°7070 N°7071 N°7072

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Rimentrogoli Via Montignana 8/8a/10/7**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 59/16;59/346;59/343;59/445;59/343; 47/142;47/139;47/136;47/141;47/165; 47/138;59/ ;47/137**

**RIF. SCHEDA PS N°7070  
 N°7071 N°7072**

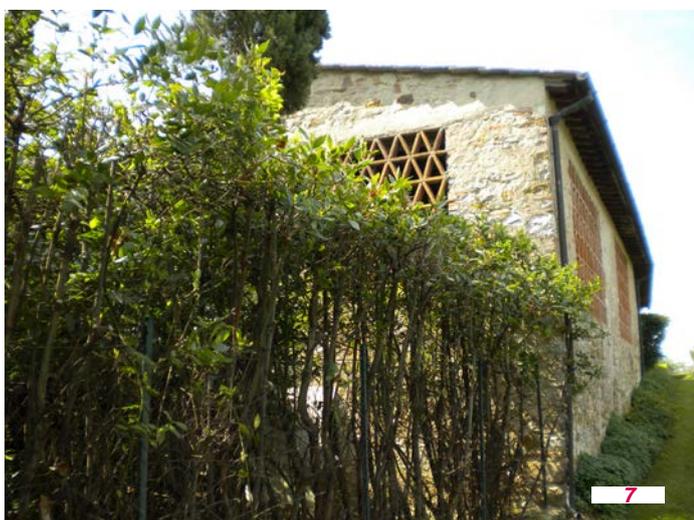


Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n .7070, 7071 e 7072 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 nelle tre Schede del Piano Strutturale sono così individuati:

- scheda di PS n. 7070: lettera maiuscola;
- scheda di PS n. 7071: lettera maiuscola seguiti dal simbolo ';
- scheda di PS n. 7072: lettera maiuscola seguiti dal simbolo '';

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Porcilaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Rimessa	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
E	Rimessa	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

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

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A''	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
B''	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C''	Tettoia	M – Manutenzione ordinaria MS – Manutenzione straordinaria
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.

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. 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:

---

<sup>1</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 nella Casa colonica A 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.

### **1.3.2. Fienile B**

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

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

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

### **1.3.3. Porcilaia C**

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

Per la Porcilaia C è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.4. Rimessa D**

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

Per la Rimessa D è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.5. Rimessa E**

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

Per la Rimessa E è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.6. 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>2</sup> secondo il seguente schema:

<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 effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere effettuato 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. Fienile con carraia B'**

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

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

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

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

### 1.3.8. Carraia C'

#### Destinazione d'uso

Per la Carraia C' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### 1.3.9. 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>3</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 effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere effettuato 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 A'' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

### **1.3.10. Fienile con carraia B''**

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

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

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

### **1.3.11. Tettoia C''**

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

Per la Tettoia C'' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.12. Annesso agricolo D''**

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

Per l'Annesso agricolo D'' è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' sempre ammessa la 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.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



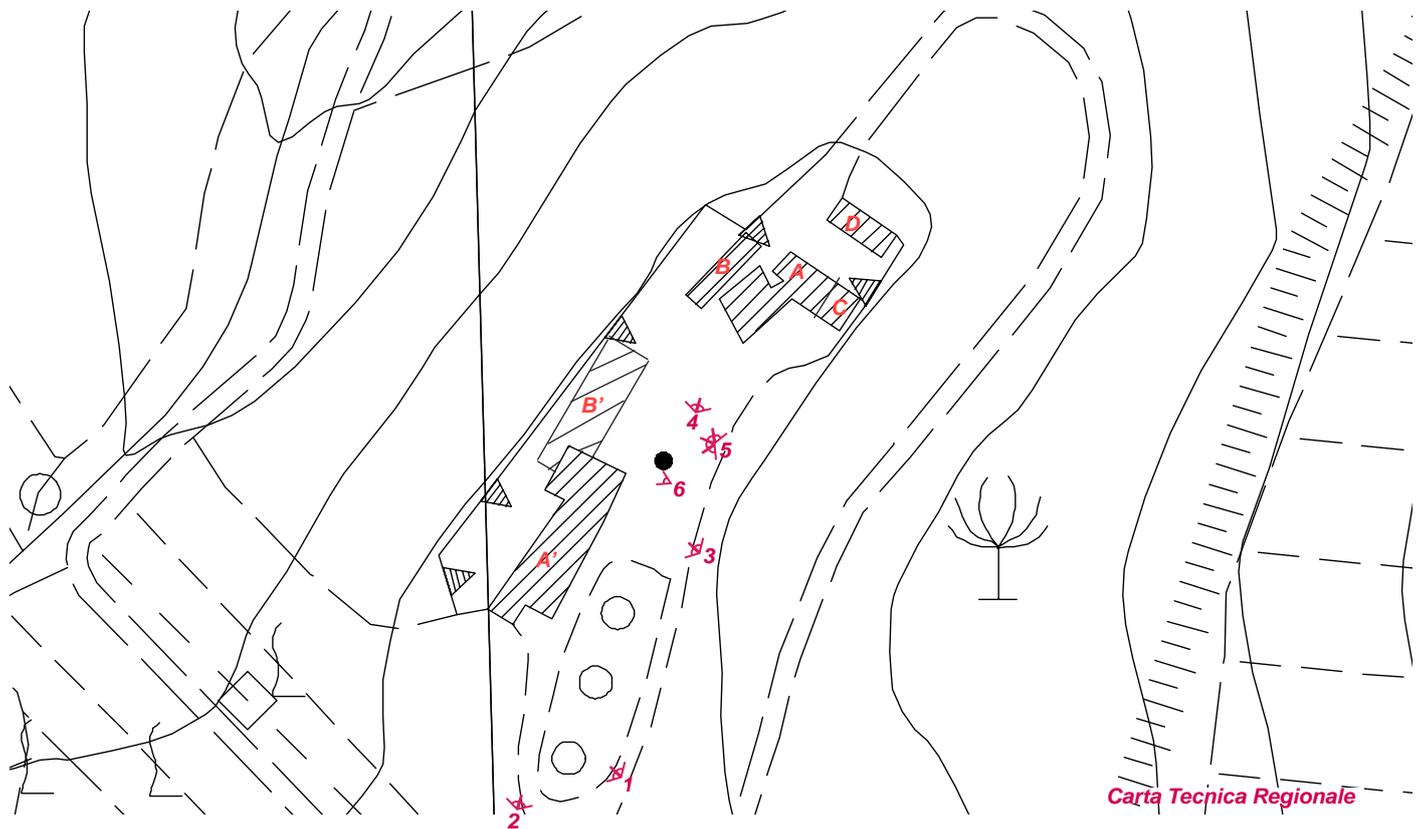
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 49

RIF. SCHEDA PS N°7073 N°7074

Toponimo ed indirizzo: **C.Terciona Via Gabbiano 9/11/7/7a/7b**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 59/128;59/309;59/363;59/401;59/402;  
 59/292;59/355;59/308;59/159;59/164;  
 59/355**

**RIF. SCHEDA PS N°7073  
 N°7074**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





4



5



6

Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 7073 e n. 7074 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. 7074 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 7073, 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	Complesso colonico	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Fienile	RRC – Restauro e risanamento conservativo
C	Porcilaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Villa	RSF – Restauro scientifico e filologico
B'	Cantine sotto terrazza	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 il Complesso agricolo A dovranno mantenere la funzione agricola così come gli Annessi agricoli D e le Cantine sotto terrazza B', mentre il Fienile B e la Porcilaia C dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A' o nel Complesso agricolo A.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici B, C, D, B' 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, B' sono destinati a servizi all'attività principale insediata nella Villa A' o nel Complesso agricolo 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. 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:

<b>SUL Complesso colonico 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 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 comunque 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

<sup>1</sup> La SUL del Complesso colonico A dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

### **1.3.2. Fienile B**

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

La destinazione d'uso del Fienile B è vincolata a quella del Complesso colonico A e 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 nel Complesso colonico A e/o nella Villa 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 nel Complesso colonico A e/o nella Villa 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 nel Complesso colonico A e/o nella Villa 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 del Fienile B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

---

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

<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 e risanamento conservativo.

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

### **1.3.3. Porcilaia C**

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

La destinazione d'uso del Porcilaia C è vincolata a quella del Complesso colonico A e/o 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 nel Complesso colonico A e/o nella Villa A'

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

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

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo D è vincolata a quella del Complesso colonico A e/o 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 nel Complesso colonico A e/o nella Villa A'

### 1.3.5. 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>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

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>3</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.

### **1.3.6. Cantine sotto terrazza B'**

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

La destinazione d'uso delle Cantine sotto terrazza B' è vincolata a quella del Complesso colonico A e/o 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 nel Complesso colonico A e/o 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

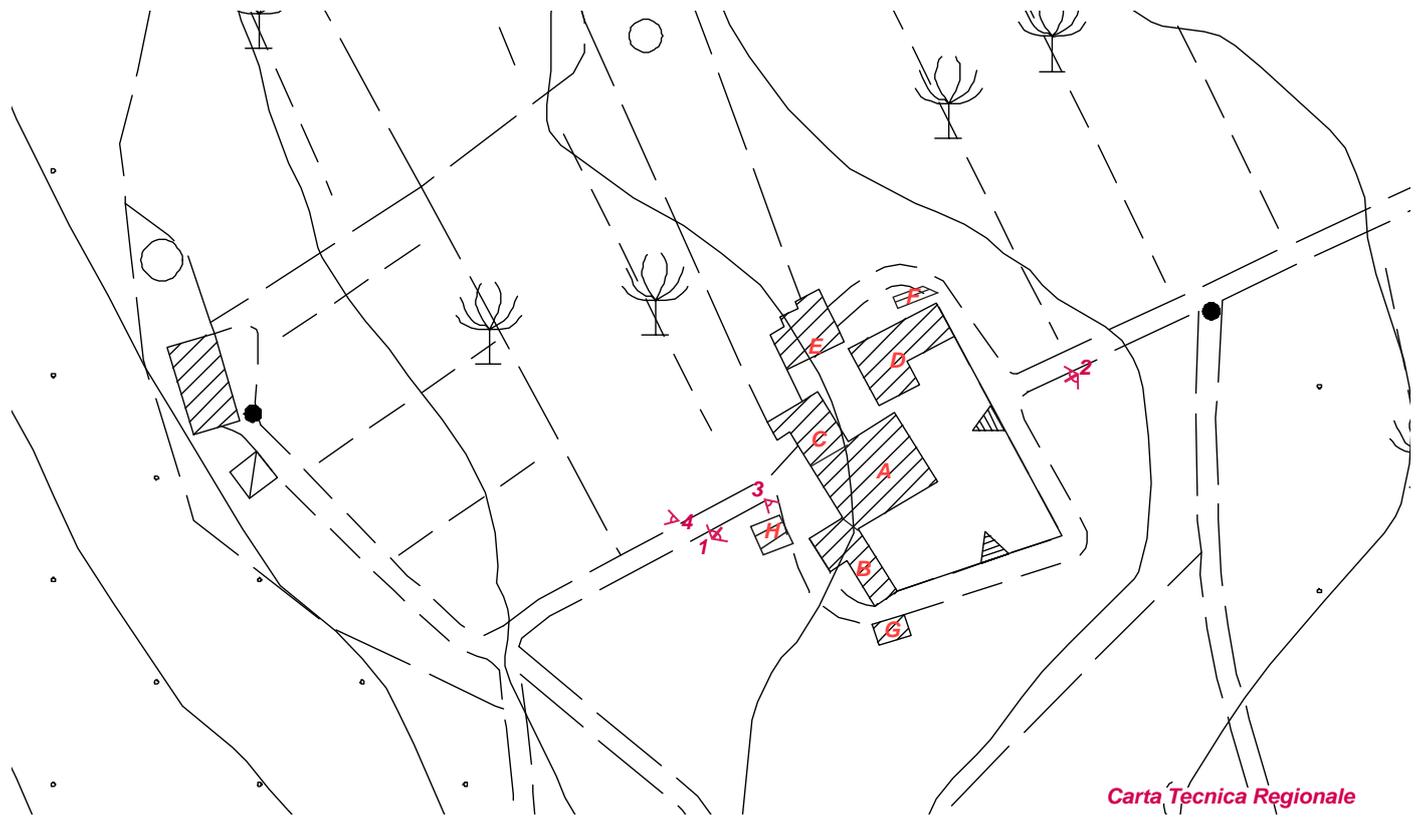


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 50  
RIF. SCHEDA PS N°2135

Toponimo ed indirizzo: **Villa Vignano Via Luciana**  
**8/10/12/14/16/18/20**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 102/17;102/100;102/18;102/20;**  
**103/105;103/103;103/102;102/19;**  
**102/21;103/104**

**RIF. SCHEDA PS N°2135**



*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	Edificio di fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Edificio di fattoria	RSF – Restauro scientifico e filologico
D	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
E	Carraia	RSF – Restauro scientifico e filologico
F	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G	Fienile con carraia	RSF – Restauro scientifico e filologico
H	Carraia	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- 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 D e l'Edificio di fattoria C, dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Edificio di fattoria B, l'Annesso agricolo F ed il Fienile con carraia G, mentre la Carraia E e la Carraia H dovranno avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa- fattoria A e/o nella Casa colonica D e nell'Edificio di fattoria C.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti B, 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 B, E, F, G ed H sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa- fattoria A o nella Casa colonica D e nell'Edificio di 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- 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.

### **1.3.2. Edificio di fattoria B**

#### **Destinazione d’uso**

La destinazione d’uso dell’Edificio di fattoria B è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica D e dell’Edificio di fattoria 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 D e nell’Edificio di fattoria

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

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'Edificio di fattoria B di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa- fattoria A o nella Casa colonica D e nell'Edificio di 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- fattoria A o nella Casa colonica D e nell'Edificio di fattoria C pari a quella dell'Edificio 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'Edificio 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 dell'Edificio di fattoria B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Edificio 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'Edificio 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 e risanamento conservativo.

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

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

### **1.3.3. Edificio di 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 l'Edificio di fattoria 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'Edificio di fattoria C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

<b>SUL Edificio di fattoria 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 l'Edificio di fattoria 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 del Restauro scientifico e filologico.

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

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

#### **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:

<b>SUL Casa colonica 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

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

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.

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

### **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 D e dell'Edificio di fattoria 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 o nella Casa colonica D e nell'Edificio di 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 Carraia E di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa- fattoria A o nella Casa colonica D e nell'Edificio di 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- fattoria A o nella Casa colonica D e nell'Edificio di fattoria C, pari a quella della 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:

---

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

<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 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 F**

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

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo F è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica D e dell'Edificio di 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- fattoria A e/o nella Casa colonica D e nell'Edificio di fattoria C.

### **1.3.7. Fienile con carraia G**

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

La destinazione d'uso del Fienile con carraia G è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica D e dell'Edificio di 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- fattoria A e/o nella Casa colonica D e nell'Edificio di fattoria C.

### **1.3.8. Carraia H**

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

La destinazione d'uso della Carraia H è vincolata a quella della Villa- fattoria A e/o della Casa colonica D e dell'Edificio di 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- fattoria A e/o nella Casa colonica D e nell'Edificio di 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 51  
RIF. SCHEDA PS N°2003

Toponimo ed indirizzo: **Fornace Via S. Anna 15/17**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 69/36;69/35;69/164;69/92**

**RIF. SCHEDA PS N°2003**



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	Casa colonica	RRC – restauro e risanamento conservativo
B	Casa colonica	RRC – restauro e risanamento conservativo
C	Fienile con carraia	RRC – restauro e risanamento conservativo
D	Annesso agricolo	RRC – restauro e risanamento conservativo
E	Tettoia	M – Manutenzione ordinaria MS – Manutenzione straordinaria
F	Stalla	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Capannone	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
H	Stalla	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

### 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. 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 della Restauro e risanamento conservativo.

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

### 1.3.2. 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 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**

Per il Fienile C è ammesso sia il mantenimento della destinazione d'uso attuale che l'utilizzo come spazio di servizio all'attività agricola.

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

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

Per l'Annesso agricolo D è ammesso sia il mantenimento della destinazione d'uso attuale che l'utilizzo come spazio di servizio all'attività agricola

### **1.3.5. Tettoia E**

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

Per la Tettoia E è ammesso sia il mantenimento della destinazione d'uso attuale che l'utilizzo come spazio di servizio all'attività agricola .

### **1.3.6. Stalla F**

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

Per la Stalla F è ammesso sia il mantenimento della destinazione d'uso attuale che l'utilizzo come spazio di servizio all'attività agricola.

### **1.3.7. Capannone G**

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

Per il Capannone G è ammesso sia il mantenimento della destinazione d'uso attuale che l'utilizzo come spazio di servizio all'attività agricola.

### **1.3.8. Stalla H**

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

Per la Stalla H è ammesso sia il mantenimento della destinazione d'uso attuale che l'utilizzo come 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.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 52  
RIF. SCHEDA PS N°2004

Toponimo ed indirizzo: **Via S. Anna 11/13**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 69/98;69/97;69/95;69/96;69/99;69/76**

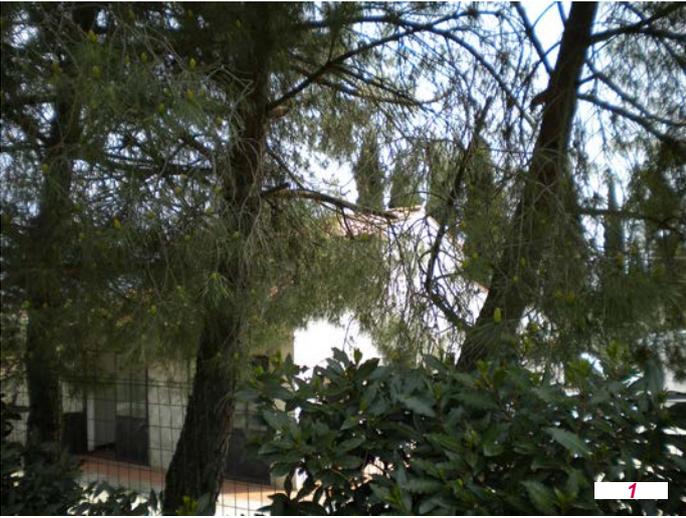
**RIF. SCHEDA PS N°2004**



*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	Casa colonica	REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
B	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

### 1.2. Prescrizioni generali per l'intero complesso

Dalla Scheda del Piano Strutturale n. 2004 emerge che la Casa colonica A e l'Annesso agricolo B sono deruralizzati ed hanno destinazione d'uso artigianale.

Le presenti norme consentono per la Casa colonica A e l'Annesso agricolo B il mantenimento della destinazione d'uso attuale e ammettono la destinazione d'uso residenziale; quest'ultima può essere realizzata solo attraverso un progetto unitario che preveda la sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento dell'Annesso agricolo B e la rinaturalizzazione, mediante un progetto di inserimento paesaggistico, dello spazio circostante i due edifici e la loro pertinenza.

E' sempre ammessa per tutti gli edifici, componenti il complesso, la destinazione d'uso agricola.

E' 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, 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. Casa colonica A

##### Destinazione d'uso

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

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

##### 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>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 adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali intervento dovrà essere 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

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

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

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

Per l'Annesso agricolo B è ammesso sia il mantenimento della destinazione d'uso attuale che l'utilizzo come spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività prevista o in essere nella Casa colonica A.

## **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

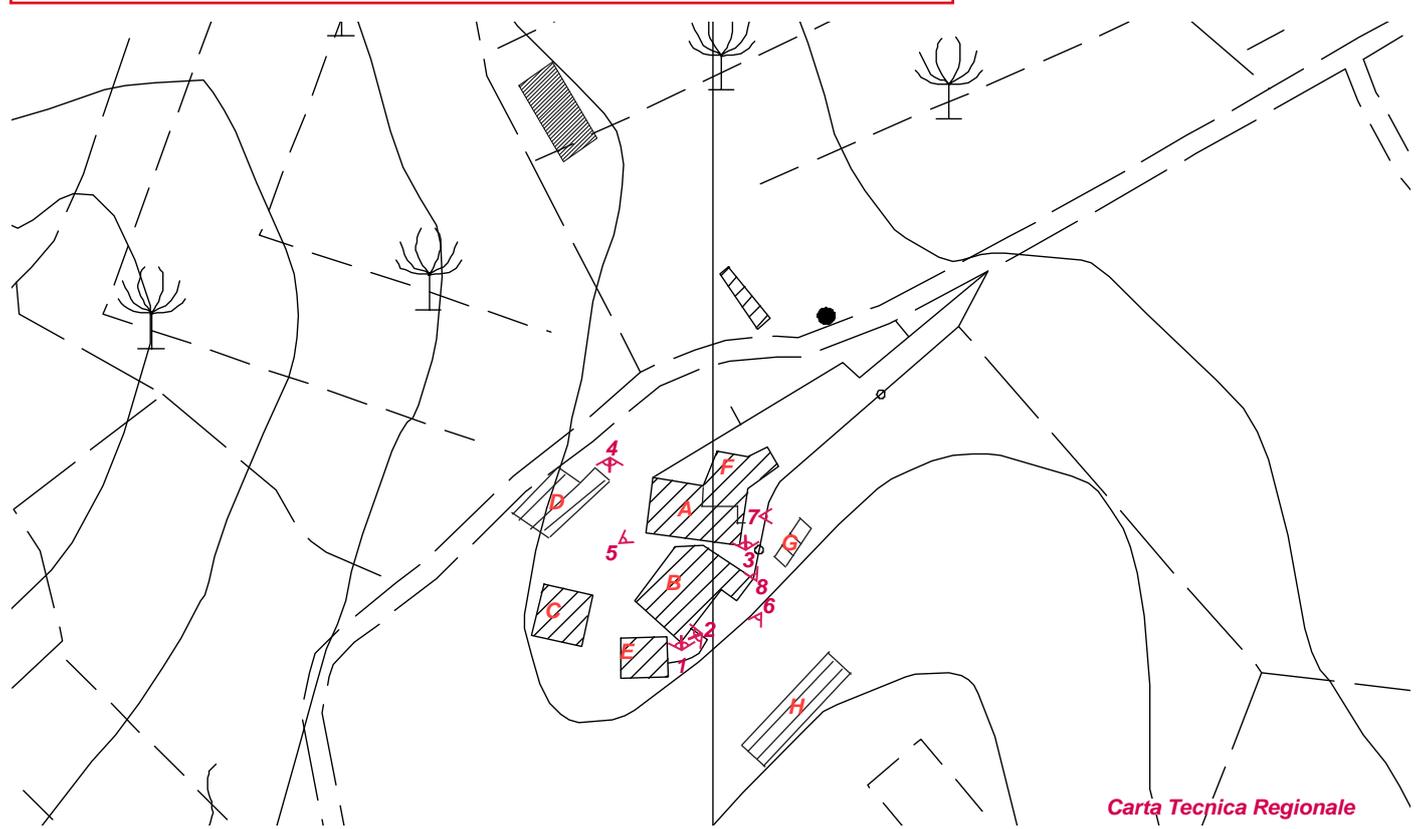


Comune di San Casciano in Val di Pesa

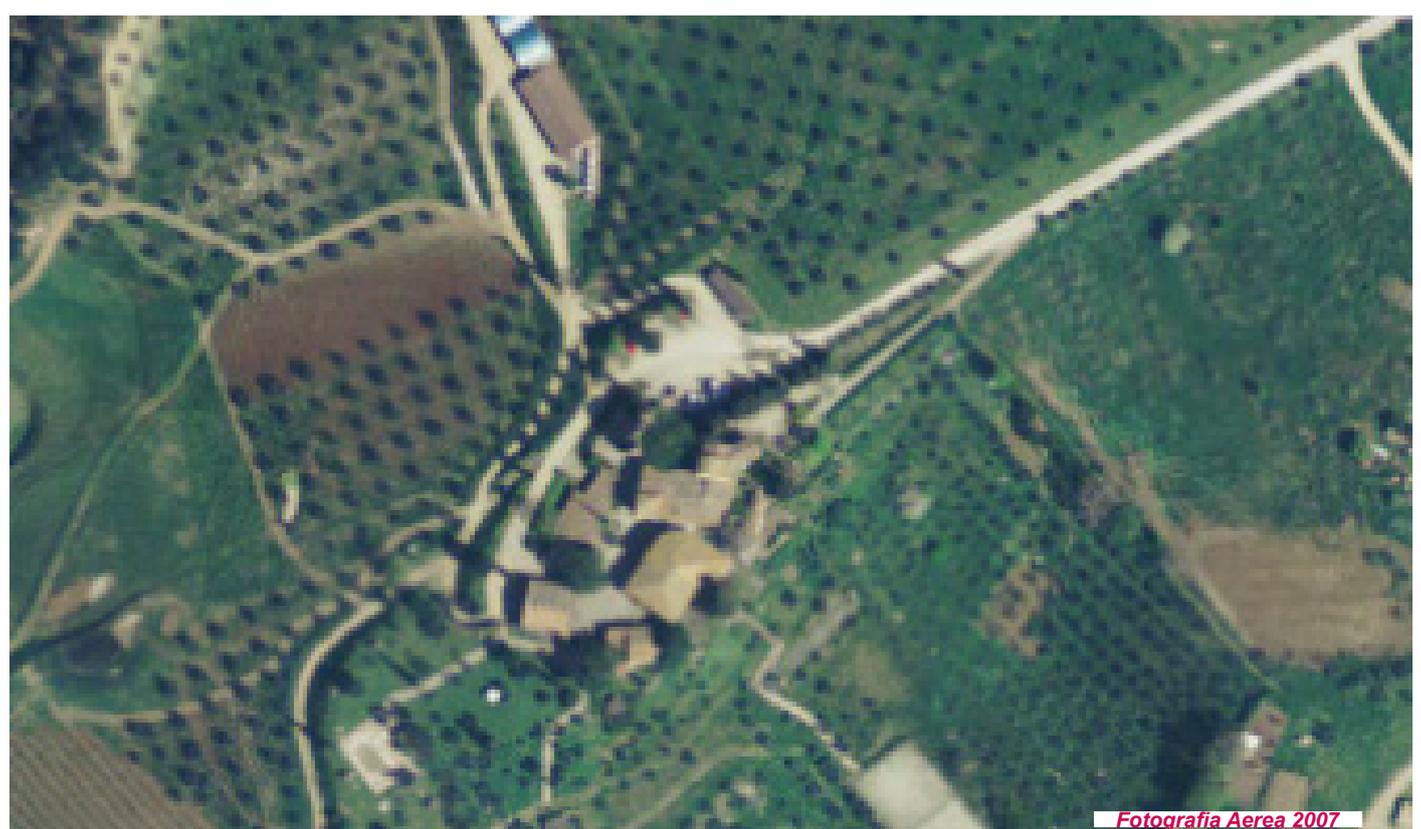
SNC 53  
RIF. SCHEDA PS N°2001

Toponimo ed indirizzo: **C.se Selvadonica Via Grevigiana**  
**76/78/80/82**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 69/79;69/26;69/19;69/25;69/82**

**RIF. SCHEDA PS N°2001**



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	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
B	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D	Annesso agricolo	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Fienile con carraia	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F	Casa colonica	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
G	Silos	RRC – Restauro e risanamento conservativo
H	Baracca	M –Manutenzione ordinaria MS- manutenzione straordinari

### 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. Casa colonica A**

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

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

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

### Prescrizioni per i 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

#### 1.3.2. Casa colonica B

##### Destinazione d'uso

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

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

### Prescrizioni per i 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

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

#### **Prescrizioni per i fabbricati già deruralizzati**

Nel caso in cui il Fienile con carraia C 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 Fienile con carraia C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

<sup>3</sup> La SUL del Fienile con carraia C dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

<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 nel Fienile con carraia C venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della 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 D**

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

Per l'Annesso agricolo D è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

##### **Prescrizioni per i fabbricati già deruralizzati**

Nel caso in cui l'Annesso agricolo D 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 dell'Annesso agricolo D <sup>4</sup> secondo il seguente schema:

<sup>4</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 nell'Annesso agricolo D 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### **1.3.5. Fienile con carraia E**

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

Per il Fienile con carraia E è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.6. Casa colonica F**

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

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

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

#### **Prescrizioni per i fabbricati già deruralizzati**

Nel caso in cui la Casa colonica F 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 F<sup>5</sup> secondo il seguente schema:

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

<b>SUL Casa colonica 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 nella Casa colonica F 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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### **1.3.7. Silos G**

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

Per il Silos G è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.8. Baracca H**

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

Per la Baracca H è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa 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.