

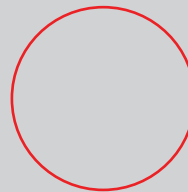
# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

Sindaco  
**Massimiliano Pescini**  
Ass. Governo del Territorio  
**Carlo Savi**

Gruppo di Lavoro

Progettazione  
**Arch. Silvia Viviani**



Collaboratori  
**Arch. Annalisa Pirrello**  
**Arch. Gabriele Bartoletti**  
**Arch. Lucia Ninno**  
**Arch. Lorenzo Bambi**  
**Dott. Devid Orlotti**  
**Gerardo Cerulli**

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

**Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**  
**Giugno 2012**

**NTA\_ALLEGATO 5.3**  
**Schede Normative da 54 a 78 dei**  
**Complessi Edilizi del Territorio Aperto**



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

## ALLEGATO 5.3 alle NTA

### Schede Normative dei Complessi Edilizi del Territorio Aperto dalla SNC 54 alla SNC 78

#### *Indice*

|  |     |
|--|-----|
| SNC 54 - RIF SCHEDE PS N. 3040 e 3041    | 1   |
| SNC 55 - RIF SCHEDE PS N. 2064           | 11  |
| SNC 56 - RIF SCHEDE PS N. 2005 e N. 2006 | 23  |
| SNC 57 - RIF SCHEDE PS N. 5165           | 35  |
| SNC 58 - RIF SCHEDE PS N. 2039 e N. 2040 | 42  |
| SNC 59 - RIF SCHEDE PS N. 6096           | 53  |
| SNC 60 - RIF SCHEDE PS N. 6070 e N. 6071 | 61  |
| SNC 61 - RIF SCHEDE PS N. 6067 e N. 6068 | 72  |
| SNC 62 - RIF SCHEDE PS N. 6063           | 81  |
| SNC 63 - RIF SCHEDE PS N. 6059           | 91  |
| SNC 64 - RIF SCHEDE PS N. 6058           | 97  |
| SNC 65 - RIF SCHEDE PS N. 4005           | 102 |
| SNC 66 - RIF SCHEDE PS N. 4002           | 112 |
| SNC 67 - RIF SCHEDE PS N. 4008           | 122 |
| SNC 68 - RIF SCHEDE PS N. 5142 e N. 5143 | 136 |
| SNC 69 - RIF SCHEDE PS N. 5023 e N. 5024 | 148 |
| SNC 70 - RIF SCHEDE PS N. 6050 e 6051    | 158 |
| SNC 71 - RIF SCHEDE PS N. 6083           | 170 |
| SNC 72 - RIF SCHEDE PS N. 6101           | 181 |
| SNC 73 - RIF SCHEDE PS N. 4010           | 190 |
| SNC 74 - RIF SCHEDE PS N. 6025           | 206 |
| SNC 75 - RIF SCHEDE PS N. 6080           | 214 |
| SNC 76 - RIF SCHEDE PS N. 3024           | 224 |
| SNC 77 - RIF SCHEDE PS N. 3098 e N. 3099 | 232 |
| SNC 78 - RIF SCHEDE PS N. 2112           | 247 |

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 54

RIF. SCHEDA PS N°3040 N°3041

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Torriano Via Collina 6/8/10/18**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 82/145;82/37;82/36;82/34;82/ ;82/35**

**RIF. SCHEDA PS N°3040**  
**N°3041**







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 3040 e n. 3041 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. 3041 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 3040, 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 | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| B        | Concimaia     | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |

| EDIFICIO |                  | CATEGORIE DI INTERVENTO  |
|----------|------------------|--|
| A'       | Casa colonica    | RRC – Restauro e risanamento conservativo  |
| B'       | Casa colonica    | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| C'       | Annesso agricolo | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| D'       | Fienile          | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| E'       | Porcilaia        | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| F'       | Forno            | M – Manutenzione ordinaria<br>MS – Manutenzione straordinaria                        |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo

e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

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

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

## 2. divieto di deruralizzazione

Per il complesso non si ammette né la parziale né la totale deruralizzazione.



Nel caso in cui parte del complesso sia già stato deruralizzato è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale.
- garantire il permanere delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

#### **1.3.1. 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.

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

### 1.3.2. Concimaia B

#### Destinazione d'uso

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

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

### 1.3.3. 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:

| 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.

### 1.3.4. Casa colonica B'

#### Destinazione d'uso

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

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

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

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

Nel caso in cui 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>3</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 effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere effettuato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

#### **1.3.5. Annesso agricolo C'**

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

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

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

#### **1.3.6. Fienile D'**

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

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

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

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

### **1.3.7. Porcilaia E'**

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

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

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

### **1.3.8. Forno F'**

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

Il manufatto F' dovrà mantenere la sua funzione specifica di forno.

## **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

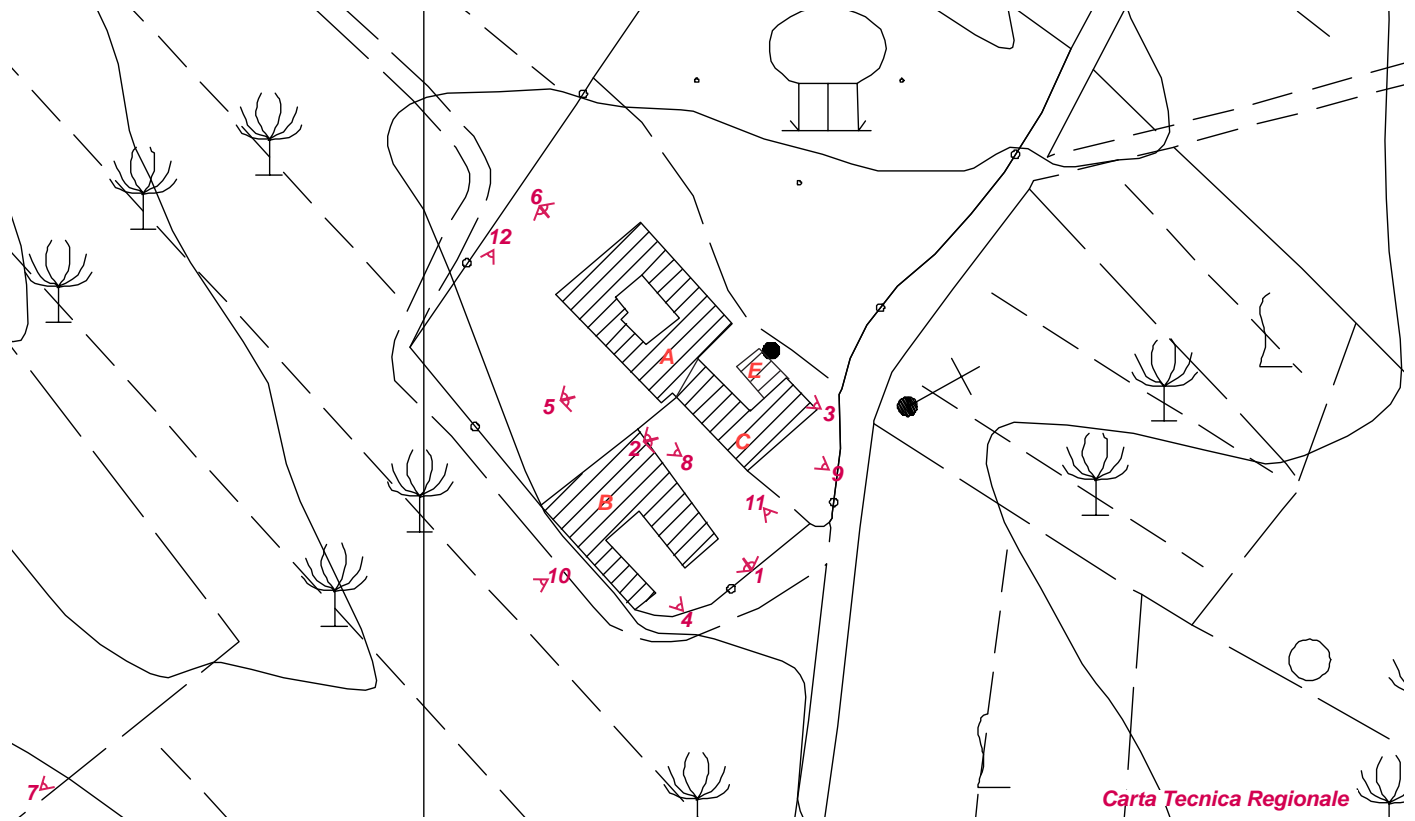


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 55  
RIF. SCHEDA PS N°2064

Toponimo ed indirizzo: **V.la Palagio Via Campoli dal 124 al 140**  
**234/236**  
 CTR: 1:2000  
 NCT: **foglio/particella 85/50;85/52;85/48;85/51**

**RIF. SCHEDA PS N°2064**











## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

| EDIFICIO |                  | CATEGORIE DI INTERVENTO  |
|----------|------------------|--|
| A        | Villa – castello | RSF – Restauro scientifico e filologico  |
| B        | Fattoria         | RSF – Restauro scientifico e filologico  |
| C        | Casa colonica    | RSF – Restauro scientifico e filologico  |
| D        | Serra            | 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- castello A sono ammessi unicamente eventuali interventi di modifica alla distribuzione interna degli spazi purché siano conservate individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e

vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

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

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa- castello A o la Fattoria B e la Casa colonica C dovranno mantenere la funzione agricola mentre la Serra E dovrà avere funzione di servizio sia all'attività agricola presente nella Villa – castello A e/o nella Fattoria B e nella Casa colonica C.

## 3. totale deruralizzazione

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

In caso di totale deruralizzazione del complesso è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serve alla corretta manutenzione dell'unità poderale, e deve essere individuata l'assegnazione dell'unità in toto a uno o più edifici che mantengono il rango di complesso di riferimento all'unità, o l'assegnazione di porzioni

dell'unità a diversi edifici, a condizione che tale frazionamento garantisca le relazioni formali e funzionali di tutti i terreni che costituivano l'unità medesima;

- garantire il permanere, con le prescrizioni di cui sopra, e con mantenimento di colture adeguate, dopo la deruralizzazione, delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

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

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

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

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

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

##### **Prescrizioni**

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

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

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

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

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

Nel caso in cui la Villa – castello A venga destinata ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l’allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l’eventuale allocazione nella Villa – castello A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

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

### **1.3.3. Casa colonica C**

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

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

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

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

## Prescrizioni

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

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

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

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

### 1.3.4. Serra E

#### Destinazione d'uso

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

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

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

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario che tenga conto delle categorie di intervento realizzabili sui singoli edifici, e che sia accompagnato da convenzione o atto d'obbligo avente per contenuti le prescrizioni specifiche di cui alla presente scheda.



# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

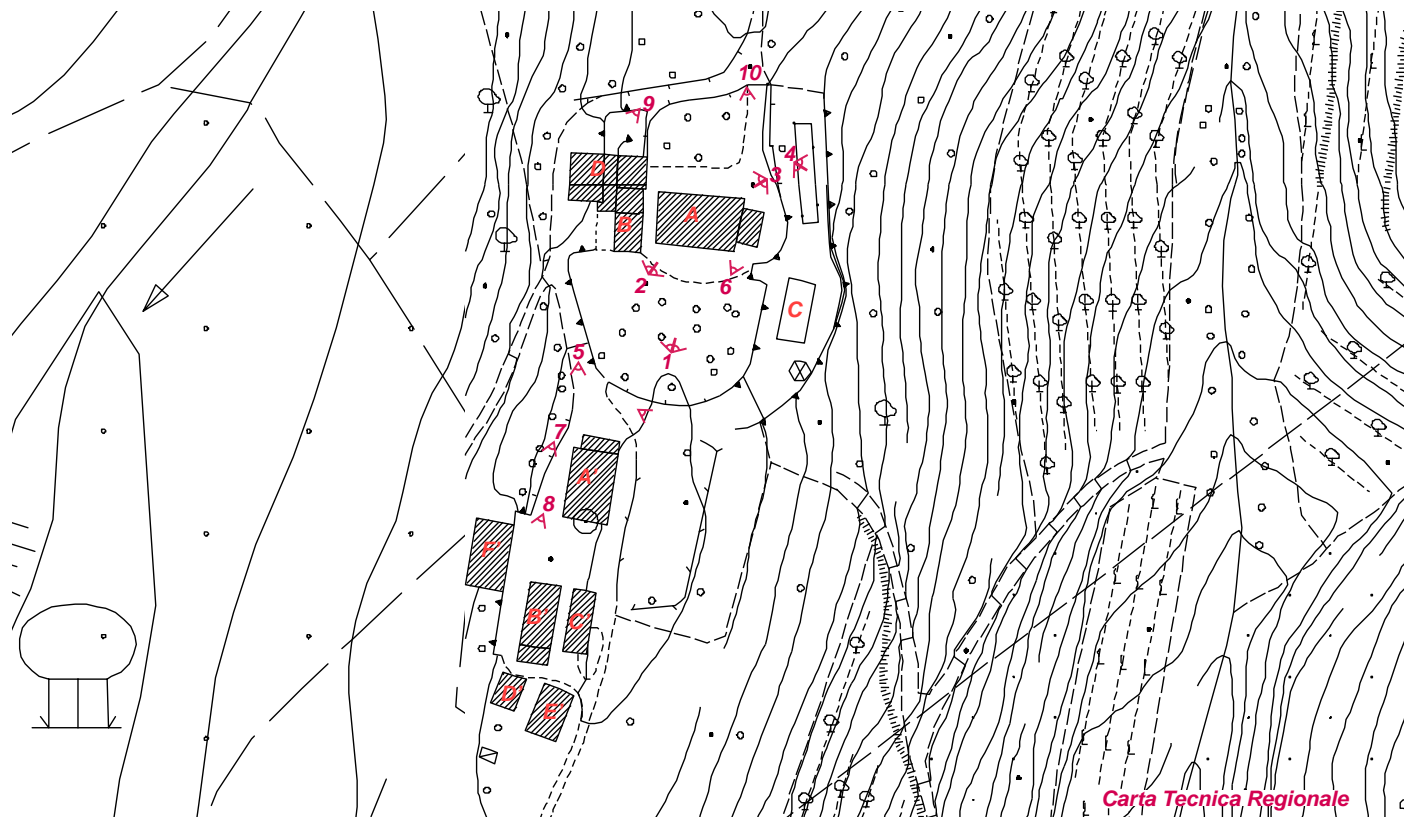


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 56  
RIF. SCHEDA PS N°2005 N°2006

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Montecchio I Via Grevigiana**  
**86/88/90/92**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 70/8;70/7;70/14;70/14;70/13**

**RIF. SCHEDA PS N°2005**  
**N°2006**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 2005 e n. 2006 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 Scheda di Piano Strutturale n. 2006 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella Scheda di Piano Strutturale n. 2005, 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            | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| B        | Annesso agricolo | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| C        | Annesso agricolo | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| D        | Casa colonica    | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |

| EDIFICIO |                  | CATEGORIE DI INTERVENTO                                  |
|----------|------------------|--|
| A'       | Casa colonica    | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| B'       | Stalla           | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| C'       | Casa colonica    | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| D'       | Annesso agricolo | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| E'       | Serre            | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| F'       | Serre            | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

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

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

## 2. 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, con le prescrizioni di cui sopra 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 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 Villa A sia già deruralizzata 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 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. Annesso agricolo B**

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

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

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

### **1.3.3. 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. Casa colonica D**

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

Per la Casa colonica D 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 D 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 D <sup>2</sup> secondo il seguente schema:

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



| <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   |

Nel caso in cui nella Casa colonica 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 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>3</sup> secondo il seguente schema:

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

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

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

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

### **1.3.6. Stalle B'**

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

Per le Stalle B' 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. Casa colonica C'**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3.8. Annesso agricolo D'**

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

Per l'Annesso agricolo 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.

### **1.3.9. Serre E'**

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

Per le Serre E' è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### **1.3.10. Serre F'**

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

Per le Serre 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.

## 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

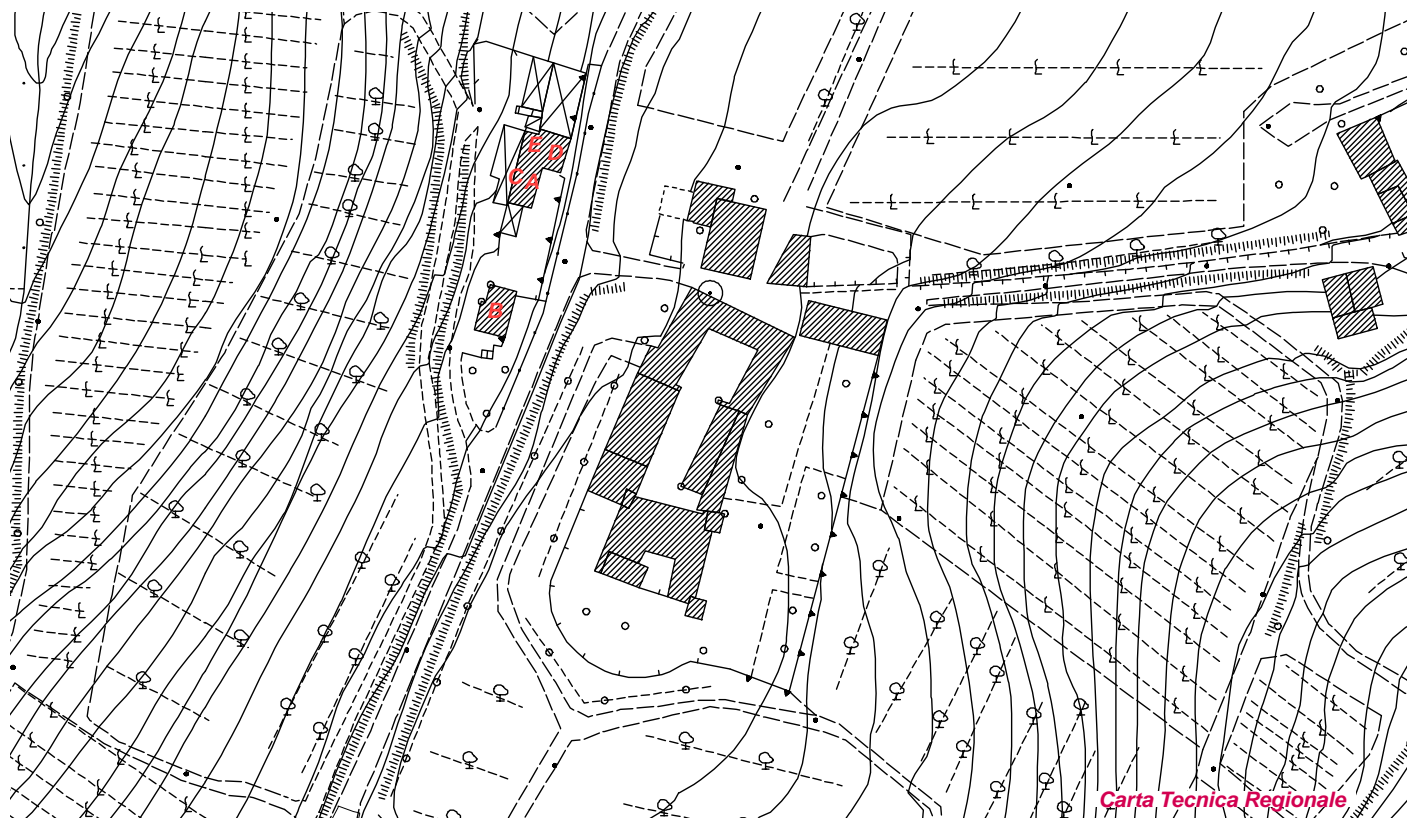


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 57  
RIF. SCHEDA PS N°5165

Toponimo ed indirizzo: **Via Gentilino 11**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 26/91;26/338;26/162**

**RIF. SCHEDA PS N°5165**



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                   | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento      |
| C        | Cantine sotto<br>terrazza | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento      |
| D        | Cantine sotto<br>terrazza | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento      |
| E        | Tettoia                   | M – Manutenzione ordinaria<br>MS – Manutenzione straordinaria |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e

vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

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

## 2. divieto di deruralizzazione

Per il complesso non si ammette né la parziale né la totale deruralizzazione.

Nel caso in cui parte del complesso sia già stato deruralizzato è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale;
- garantire il permanere delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

### **1.3.1. 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 deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica A sia 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. Fienile B

##### Destinazione d'uso

Per il Fienile 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 deruralizzati

Nel caso in cui il Fienile B sia 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 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 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 nel Fienile 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 Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.3. Cantine sotto terrazza C**

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

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

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività in essere nella Casa colonica A e nel Fienile B.

### **1.3.4. Cantine sotto terrazza D**

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

Per le Cantine sotto terrazza D è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività in essere nella Casa colonica A e Fienile B.

### **1.3.5. Tettoia E**

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

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

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o alla attività in essere nella Casa colonica A e Fienile B.

## 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



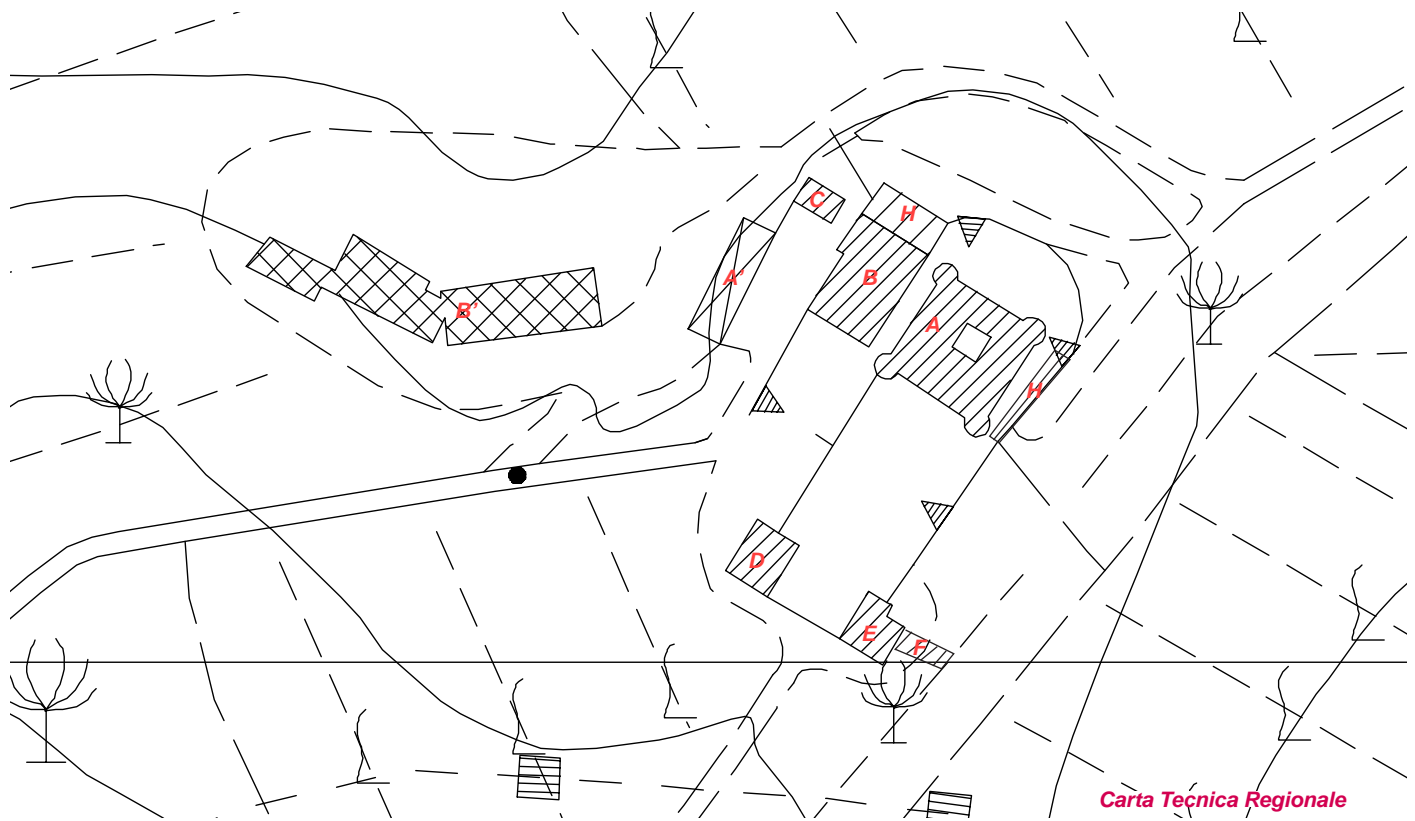
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 58

RIF. SCHEDA PS N°2039 N°2040

Toponimo ed indirizzo: **Castello di Gabbiano Via Gabbiano**  
**14/16/18/20/22/24/26/28**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 73/43;73/44;73/49;73/48;73/47;73/46;**  
**74/19;73/150;73/45;73/43**

**RIF. SCHEDA PS N°2039**  
**N°2040**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007



Gli edifici individuati nelle schede del piano Strutturale n. 2039 e 2040 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. 2040 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella Scheda del Piano Strutturale n. 2039, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

| EDIFICIO |                           | CATEGORIE DI INTERVENTO                                       |
|----------|---------------------------|---|
| A        | Villa castello            | RSF – Restauro scientifico e filologico                       |
| B        | Fattoria                  | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| C        | Fienile con carraia       | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| D        | Fienile con carraia       | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| E        | Limonaia                  | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| F        | Tettoia                   | M – Manutenzione ordinaria<br>MS – Manutenzione straordinaria |
| G        | Fonte                     | M – Manutenzione ordinaria<br>MS – Manutenzione straordinaria |
| H        | Concimaia                 | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento      |
| I        | Cantine sotto<br>terrazza | RSF – Restauro scientifico e filologico                       |

| EDIFICIO |         | CATEGORIE DI INTERVENTO  |
|----------|---------|--|
| A'       | Cantine | REV - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| B'       | Cantine | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

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

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

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

Per la limonaia sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

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

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



individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale;

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

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa castello A o la Fattoria B dovranno mantenere la funzione agricola così come il Fienile con carraia C, la Limonaia E, la Tettoia F, la Concimaia H, le Cantine I, A', B'.

Il Fienile con carraia D dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa castello A e/o nella Fattoria B.

Il manufatto G ha la funzione specifico di Fonte.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici C, D, E, F, H, I, 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 gli edifici C, D, E, F, H, I, A' e B' sono destinati a servizi all'attività principale insediata nella Villa castello 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 castello 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 castello A venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari da determinare in funzione della SUL della Villa castello A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

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

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

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

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

Nel caso in cui la Villa castello A venga destinata ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l'allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Villa castello A di camere (nel caso di destinazione turistico-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. Fattoria B**

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

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

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;
- centro culturale;
- 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 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 con carraia C**

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

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

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

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

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

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

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

**1.3.5. Limonaia E****Destinazione d'uso**

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

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

**1.3.6. Tettoia F****Destinazione d'uso**

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

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

**1.3.7. Fonte G****Destinazione d'uso**

Il manufatto G dovrà mantenere la sua funzione specifica di fonte.

**1.3.8. Concimaia H****Destinazione d'uso**

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

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

**1.3.9. Cantine sotto terrazza I****Destinazione d'uso**

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

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

### **1.3.10. Cantine A'**

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

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

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

### **1.3.11. Cantine B'**

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

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

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

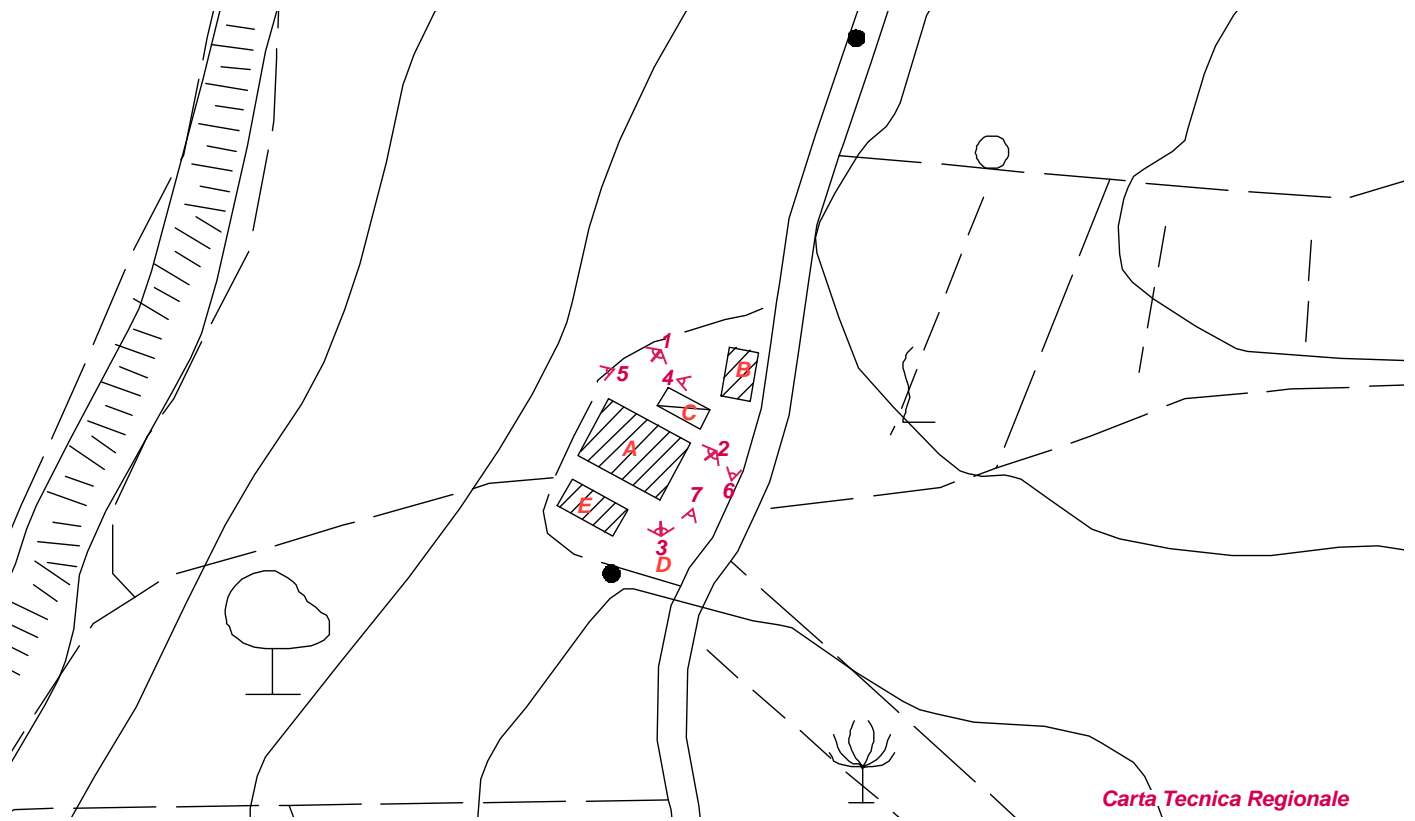


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 59  
RIF. SCHEDA PS N°6096

Toponimo ed indirizzo: **S. Ellero di Sopra Via San Vito di Sopra**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 79/126;79/118;79/125**

**RIF. SCHEDA PS N°6096**



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          | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| C        | Annesso agricolo | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| D        | Annesso agricolo | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| E        | 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 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. Fienile B

##### Destinazione d'uso

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

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

#### 1.3.3. 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. Annesso agricolo D

##### Destinazione d'uso

Per l'Annesso agricolo D è ammesso il solo 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. Porcilaia E**

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

Per la Porcilaia E 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 la Casa colonica, già deruralizzata, fosse oggetto di interventi finalizzati al frazionamento, si fa obbligo di produrre uno specifico elaborato tecnico da cui si evinca il mantenimento del corretto rapporto tra l'edificio, oggetto di intervento, e l'intero complesso intendendo per complesso l'insieme degli edifici e degli spazi aperti circostanti.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

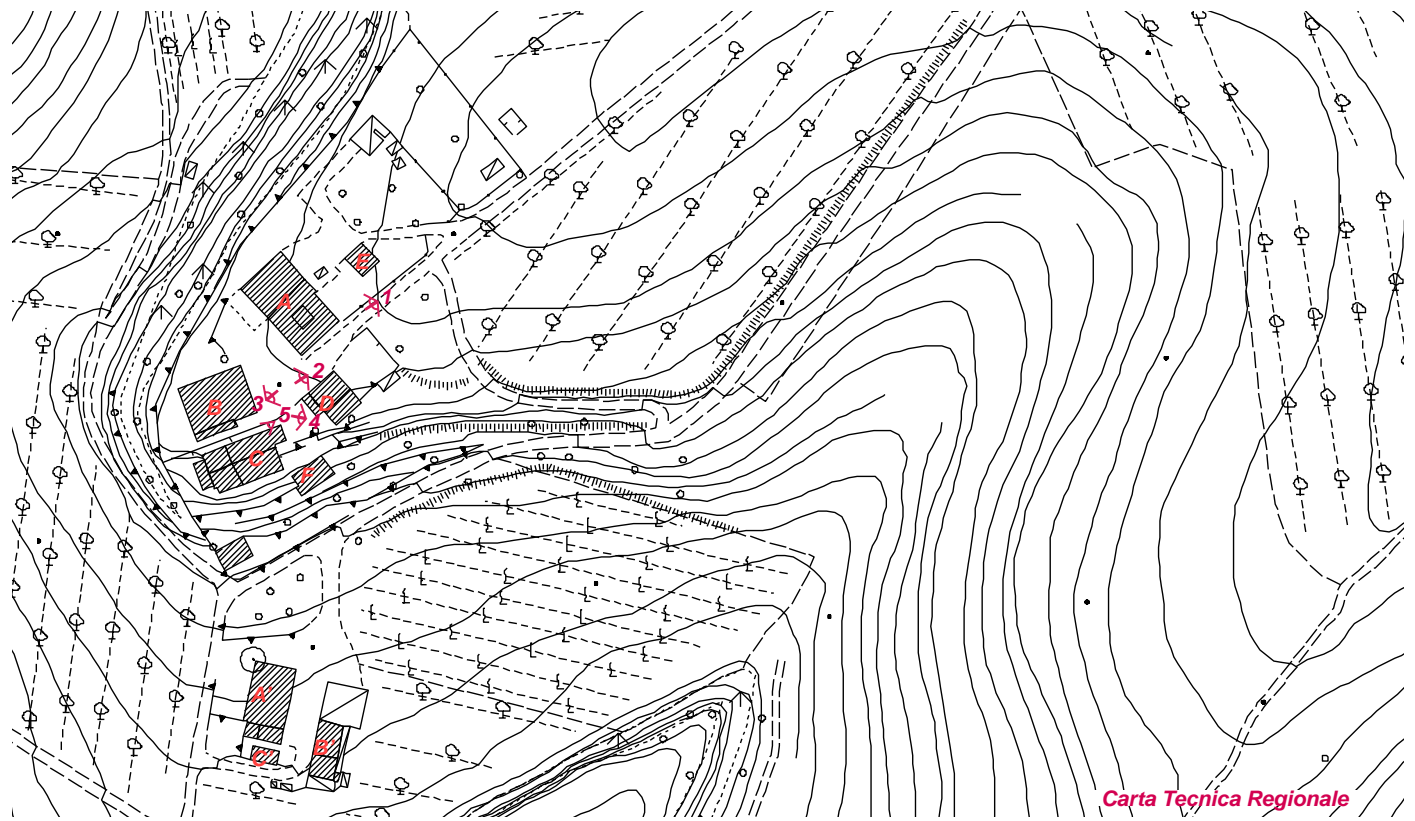


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 60  
RIF. SCHEDA PS N°6070 N°6071

Toponimo ed indirizzo: **Senecchiolo Via Malafrasca**  
**126/128/130/132/134/136/**  
**CTR: 1:2000**  
**NCT: foglio/particella 77/56;77/59;77/58;77/249;77/57;77/241;**  
**77/240; 77/268;77/266;77/264;77/267**

**RIF. SCHEDA PS N°6070**  
**N°6071**



Fotografia Aerea 2007







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 6070 e n. 6071 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. 6071 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 6070, 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    | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| B        | Casa colonica    | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| C        | Casa colonica    | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| D        | Annesso agricolo | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| E        | Annesso agricolo | SOV – Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento      |
| F        | Tettoia          | M – Manutenzione ordinaria<br>MS – Manutenzione straordinaria |

| EDIFICIO |                  | CATEGORIE DI INTERVENTO  |
|----------|------------------|--|
| A'       | Casa colonica    | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| B'       | Annesso agricolo | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| C'       | Annesso agricolo | 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  |

<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, 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:

| <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.

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

### 1.3.3. Casa colonica C

#### Destinazione d'uso

Per la Casa colonica C è ammesso il solo mantenimento della destinazione d'uso attuale. E' sempre consentita la destinazione d'uso agricola (residenza rurale e annessi agricoli).

#### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

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

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

Nel caso in cui la Casa colonica C venga 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.

### 1.3.4. 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.

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

### 1.3.5. Annesso agricolo E

#### Destinazione d'uso

Per l'Annesso agricolo 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. Tettoia F

#### Destinazione d'uso

Per il manufatto 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>4</sup> secondo il seguente schema:

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

Nel caso in cui 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 della Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

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



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

### **1.3.8. 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.

### **1.3.9. Annesso agricolo C'**

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

Per l'Annesso agricolo C' 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 61  
RIF. SCHEDA PS N°6067 N°6068

Toponimo ed indirizzo: **Podere Nuovo Via Malafrasca 99**  
CTR: **1:2000**  
NCT: **foglio/particella 78/33;78/32;78/145;78/167;78/112;78/179;  
78/145;78/112;78/70;78/132**

**RIF. SCHEDA PS N°6067  
N°6068**





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 6067 e n. 6068 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. 6068 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella Scheda del Piano Strutturale n. 6067, 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       | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| B        | Fienile con carraia | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| C        | Casa colonica       | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |

| EDIFICIO |                     | CATEGORIE DI INTERVENTO                                  |
|----------|---------------------|--|
| A'       | Complesso colonico  | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| B'       | Fienile con carraia | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| C'       | Fienile con carraia | 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.

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

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

### 1.3.3. Casa colonica C

#### Destinazione d'uso

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

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

#### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica C, sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>2</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 nella Casa colonica C venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

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



### **1.3.4. Complesso colonico A'**

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

Per il Complesso colonico 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 il Complesso colonico A', 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 Complesso colonico A'<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

| <b>SUL Complesso colonico 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 nel Complesso colonico 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. 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>3</sup> La SUL del Complesso colonico A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

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

Per il Fienile con 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.

## **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

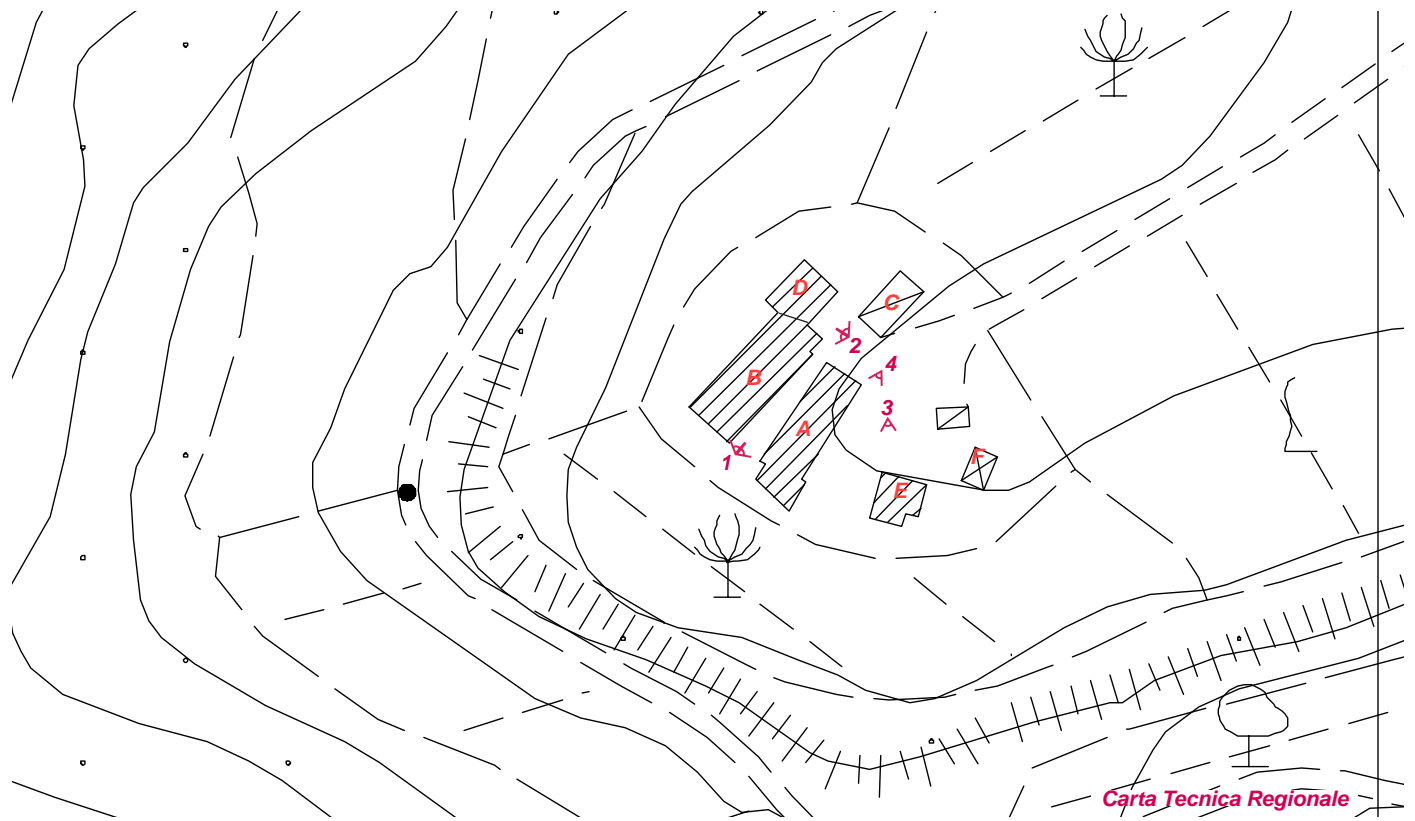


Comune di San Casciano in Val di Pesa

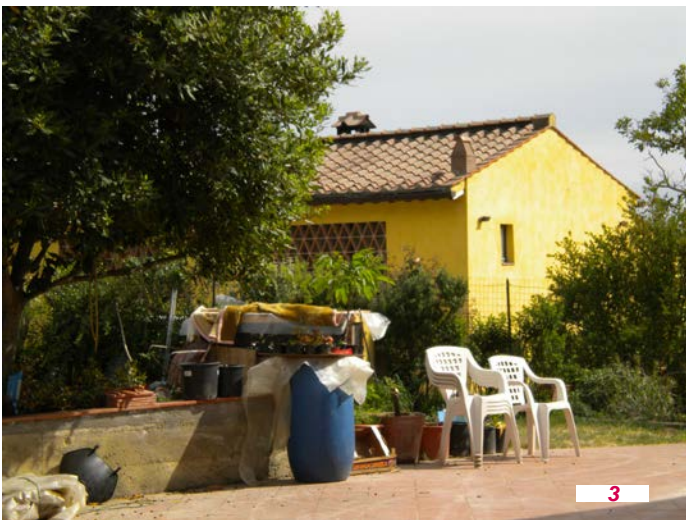
SNC 62  
RIF. SCHEDA PS N°6063

Toponimo ed indirizzo: **Viggiano Via Malafrasca 110**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 77/169;77/211;77/215;77/213;77/214;  
 77/135;77/198;77/212;77/197**

**RIF. SCHEDA PS N°6063**



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       | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| C        | Fienile con carraia | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| D        | Fienile             | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| E        | Fienile con carraia | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| F        | 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 de ruralizzato 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 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 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 della Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.3. Fienile con carraia C**

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

Per il Fienile con carraia 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 il Fienile con carraia C sia 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 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. Fienile D**

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

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

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

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

Nel caso in cui il Fienile D sia 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 D <sup>4</sup> secondo il seguente schema:

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

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

Nel caso in cui nel Fienile 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. Fienile con carraia E**

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

Per il Fienile con carraia 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 il Fienile con carraia E sia 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 E <sup>5</sup> secondo il seguente schema:

<sup>5</sup> La SUL del Fienile con carraia E dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

| <b>SUL Fienile con 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 nel Fienile con carraia E 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.

### **1.3.6. Baracca F**

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

Per la Baracca F 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

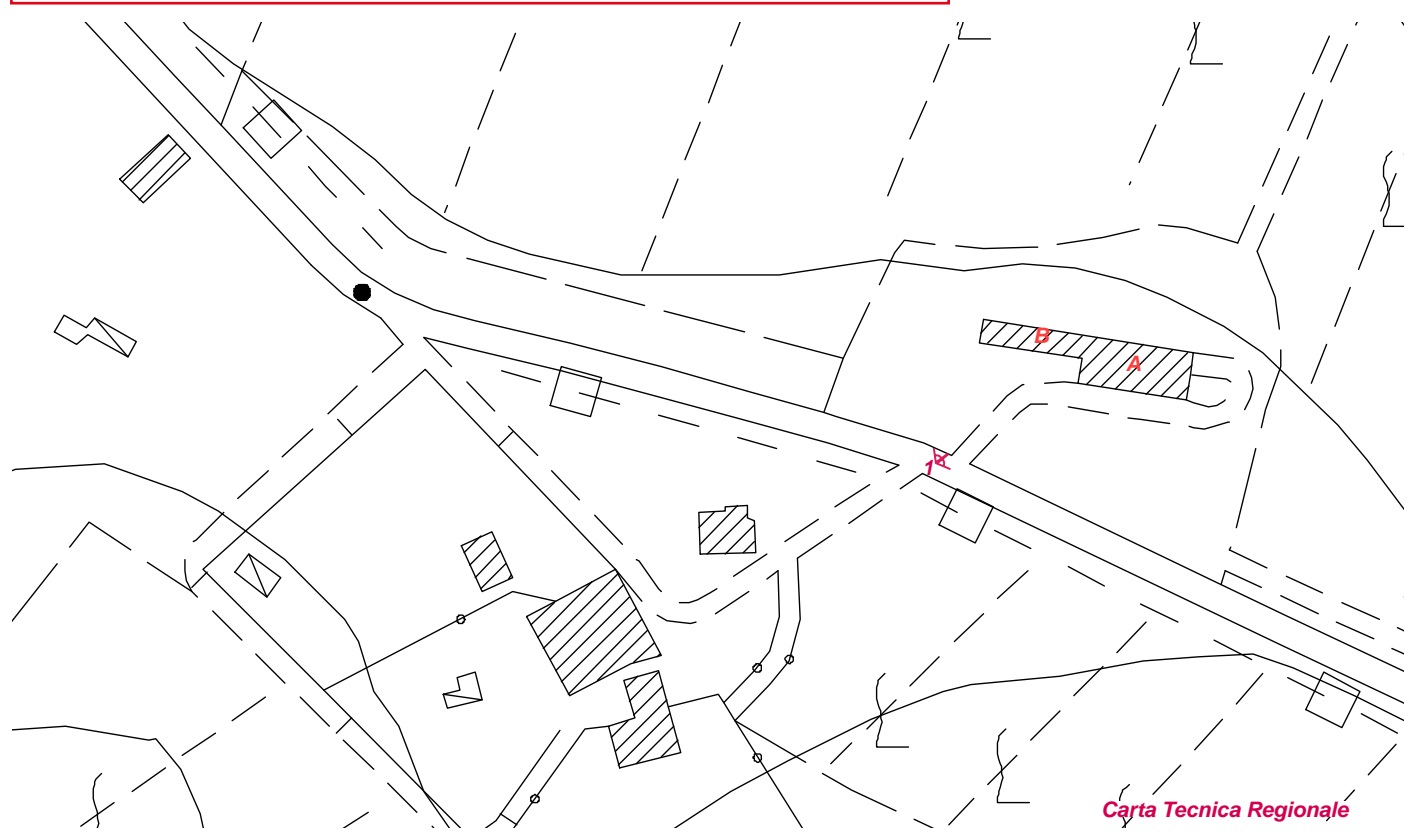


Comune di San Casciano in Val di Pesa

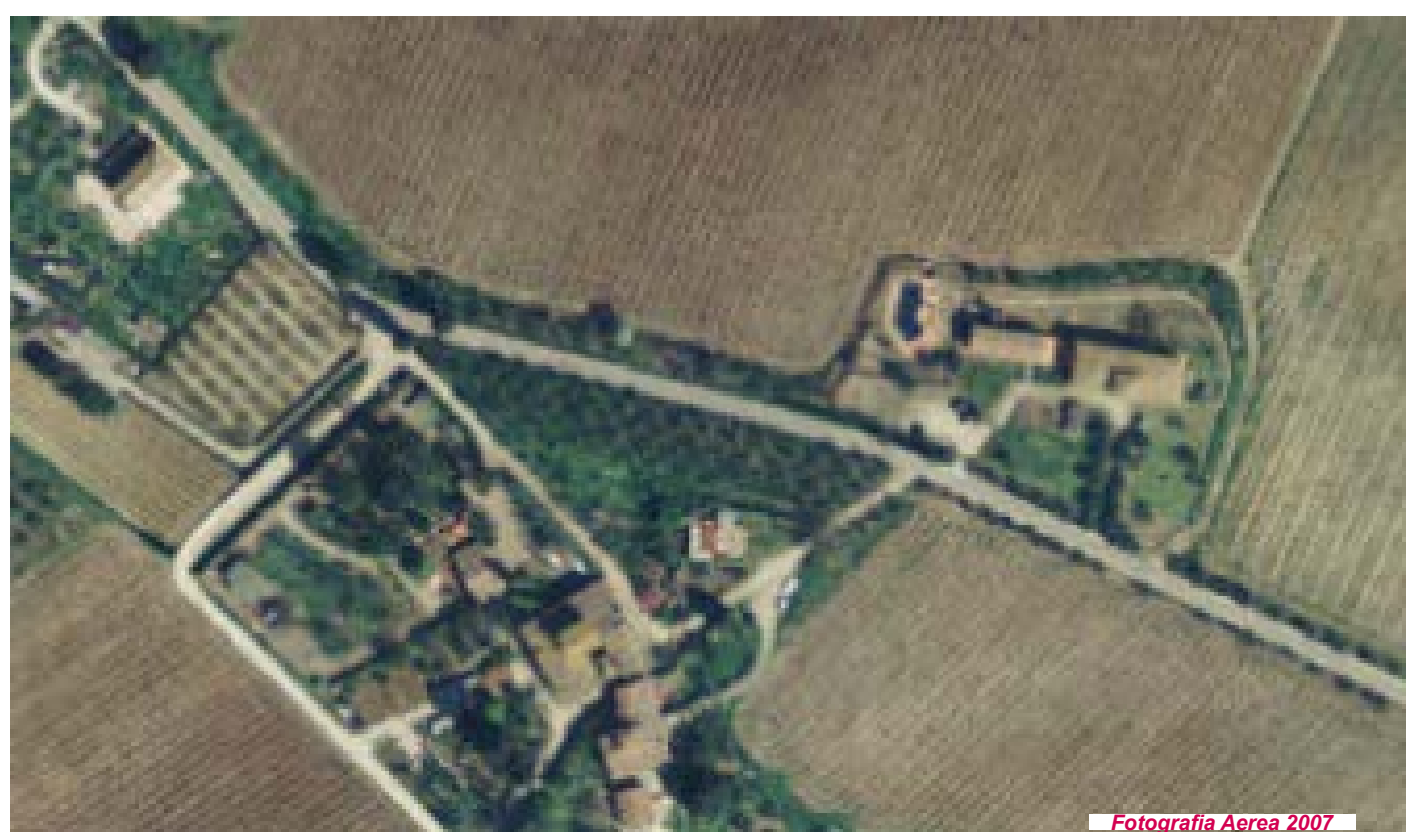
SNC 63  
RIF. SCHEDA PS N°6059

Toponimo ed indirizzo: **Il Cornuzzo Via Malafrasca**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 63/102;63/103;63/99**

**RIF. SCHEDA PS N°6059**



*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 | 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 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 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 e risanamento conservativo.

Si fanno salve comunque 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' 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.

<sup>1</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

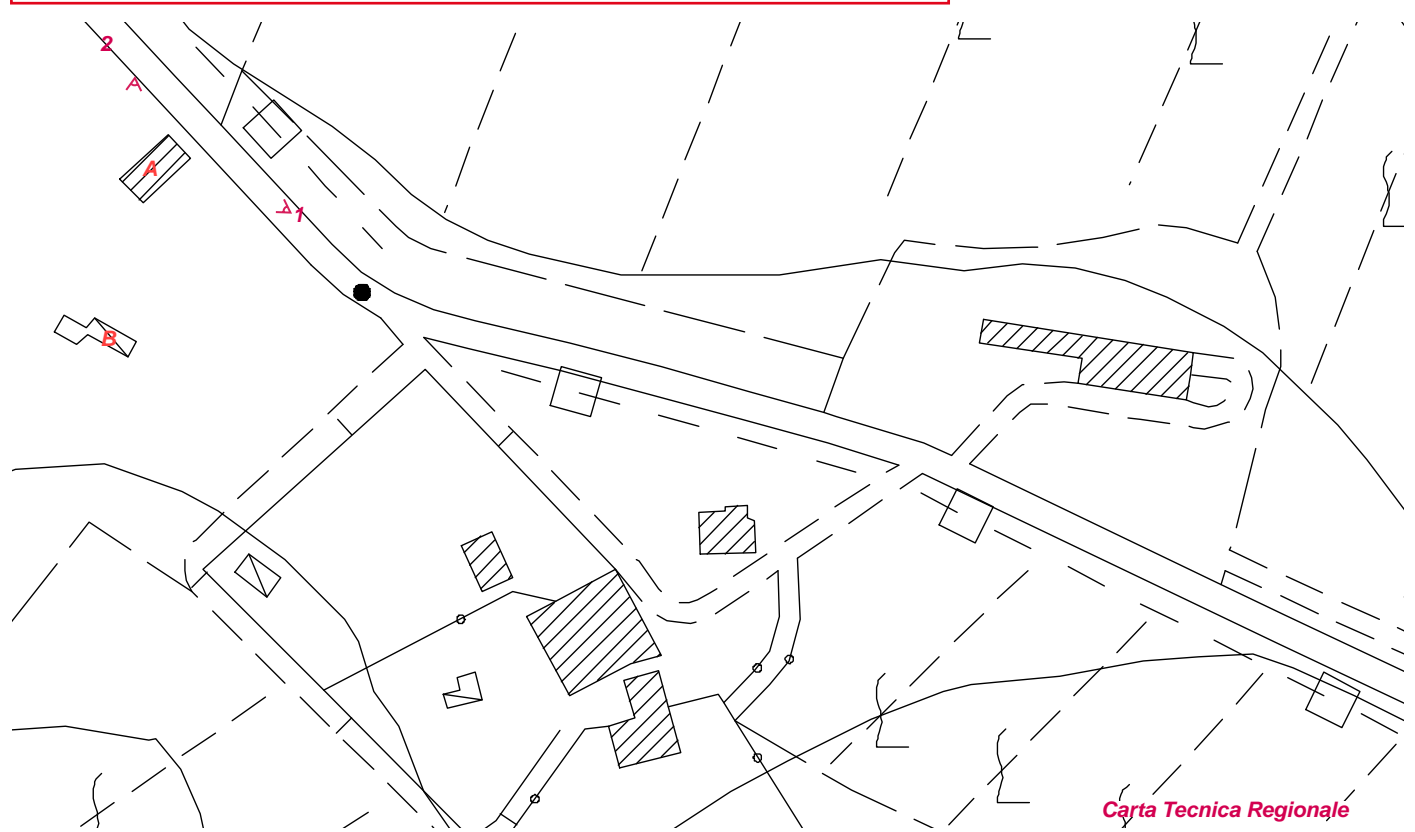


Comune di San Casciano in Val di Pesa

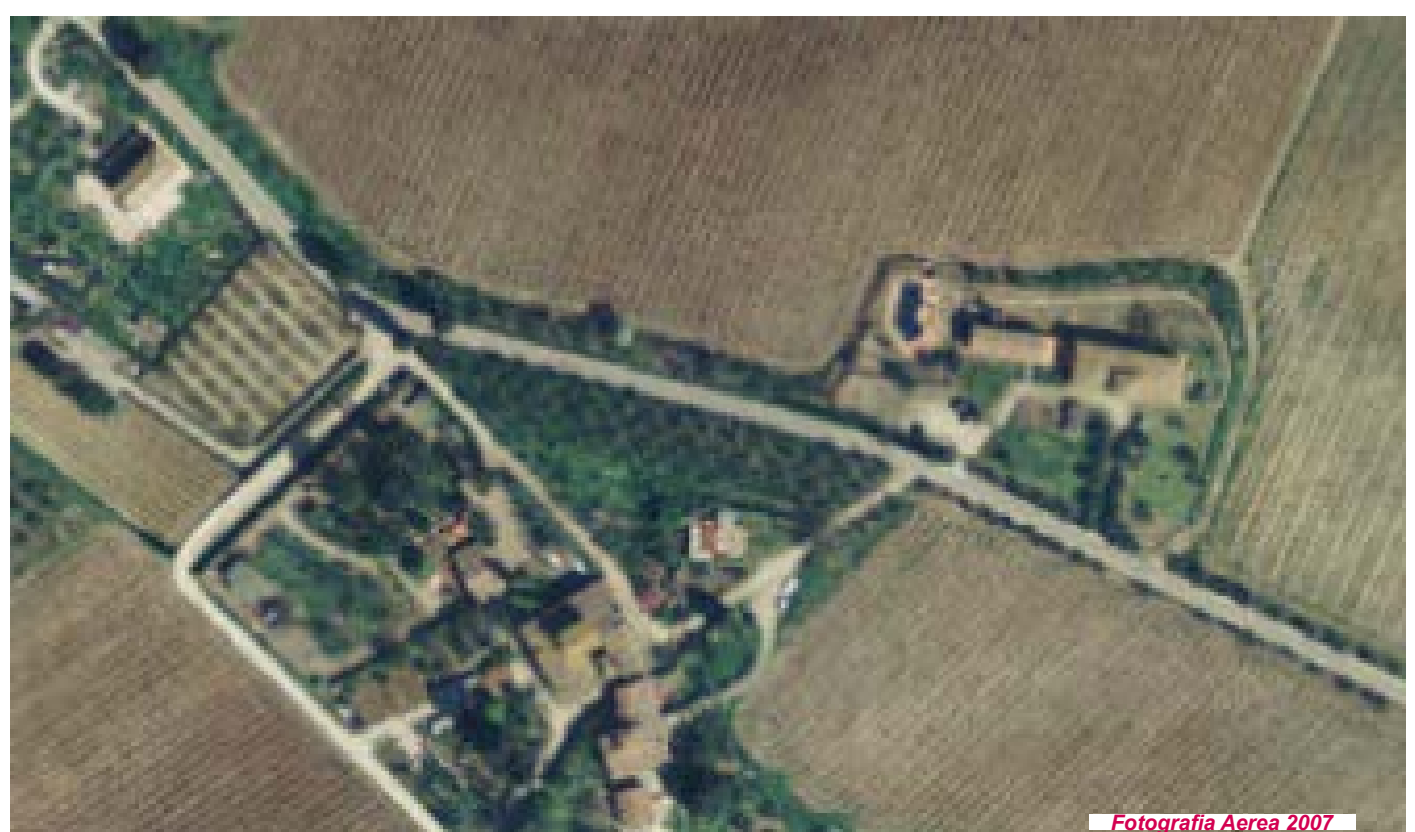
SNC 64  
RIF. SCHEDA PS N°6058

Toponimo ed indirizzo: **Il Cornuzzo Via Malafrasca**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 76/15;76/14;76/97;76/100;76/101;  
 63/102;63/103;63/99**

**RIF. SCHEDA PS N°6058**



*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        | Scuola  | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| B        | Tettoia | M – Manutenzione ordinaria<br>MS – Manutenzione straordinaria                        |

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

Le presenti norme ammettono per la Scuola A la destinazione d'uso residenziale e per la Tettoia B la destinazione d'uso di servizio alla residenza insediata o da insediare nella Scuola A.

E' sempre ammessa per l'edificio A e la Tettoia B 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;
- 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. Scuola A

##### Destinazione d'uso

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

##### Prescrizioni

Nel caso in cui la Scuola 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 Scuola A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

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

| <b>SUL Scuola 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 Scuola 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. Tettoia B**

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

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

## **2. DISPOSIZIONI**

Nel caso in cui l'ex scuola, 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



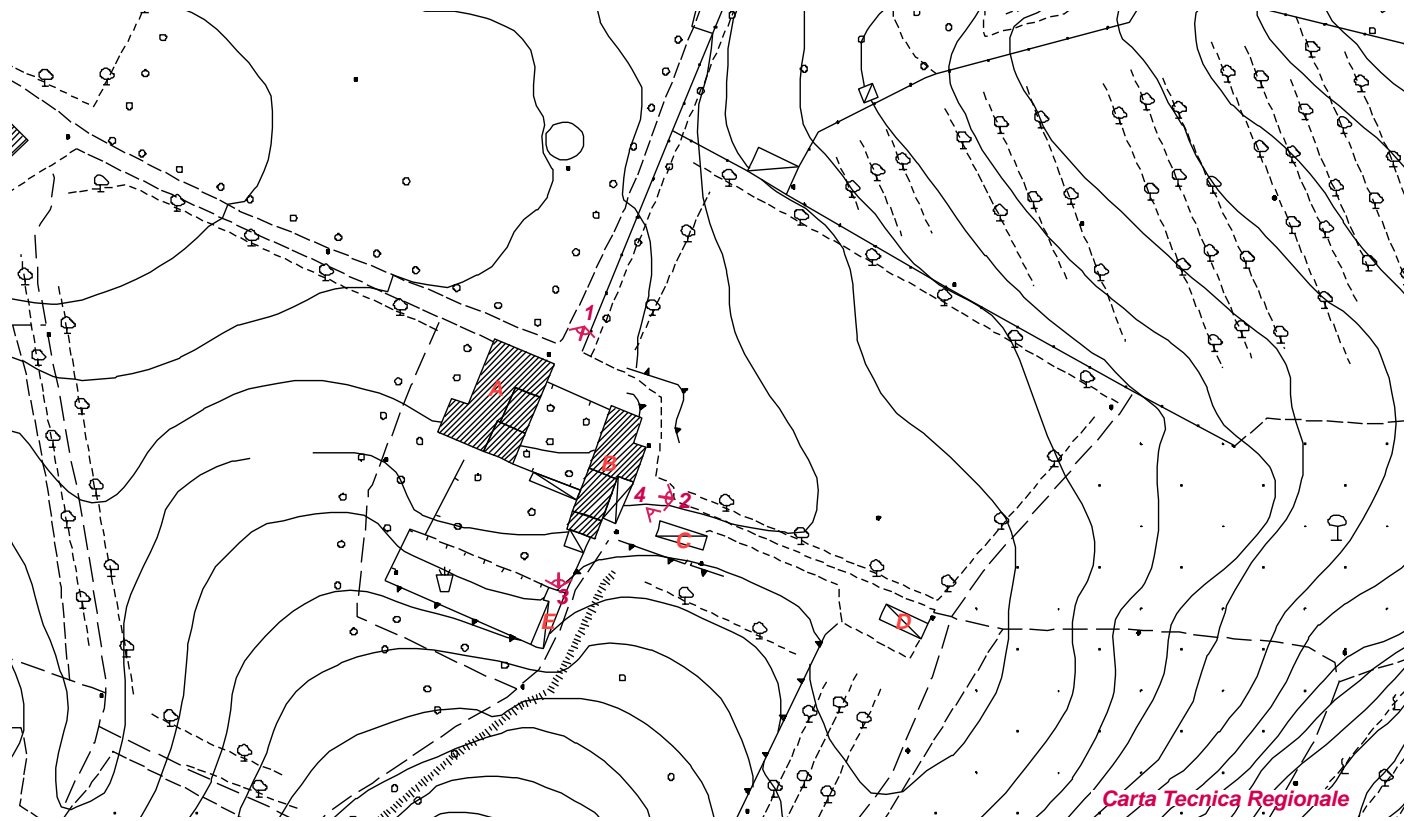
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 65  
RIF. SCHEDA PS N°4005



Toponimo ed indirizzo: **V.la Canigiana Via Treggiaia 152**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 2/95;2/96;2/97**

**RIF. SCHEDA PS N°4005**



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

### 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 colonico B dovranno mantenere la funzione agricola, il Fienile C dovrà avere una funzione di servizio all'attività agricola, mentre l'Annesso agricolo D dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nel Complesso colonico B .

Nell'edificio E, se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano, è ammessa la sola funzione agricola. Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici C, D ed E (se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico) 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 ed E (se legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico) sono destinati a servizi all'attività principale insediata nella Villa A e/o nel Complesso colonico 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 rurali) è sempre ammessa; sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;

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

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

### Prescrizioni

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

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

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

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

Nel caso in cui la Villa A venga destinata ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l'allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Villa A di camere (nel caso di destinazione turistico-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.

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

### 1.3.2. Complesso colonico 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 il Complesso colonico 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 del Complesso colonico B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

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

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

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



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

### **1.3.3. Fienile C**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La destinazione d'uso dell'edificio I (se l'immobile risulta legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano) è vincolata a quella della Villa A e/o del Complesso colonico 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 –fattoria A e/o nel Complesso colonico 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

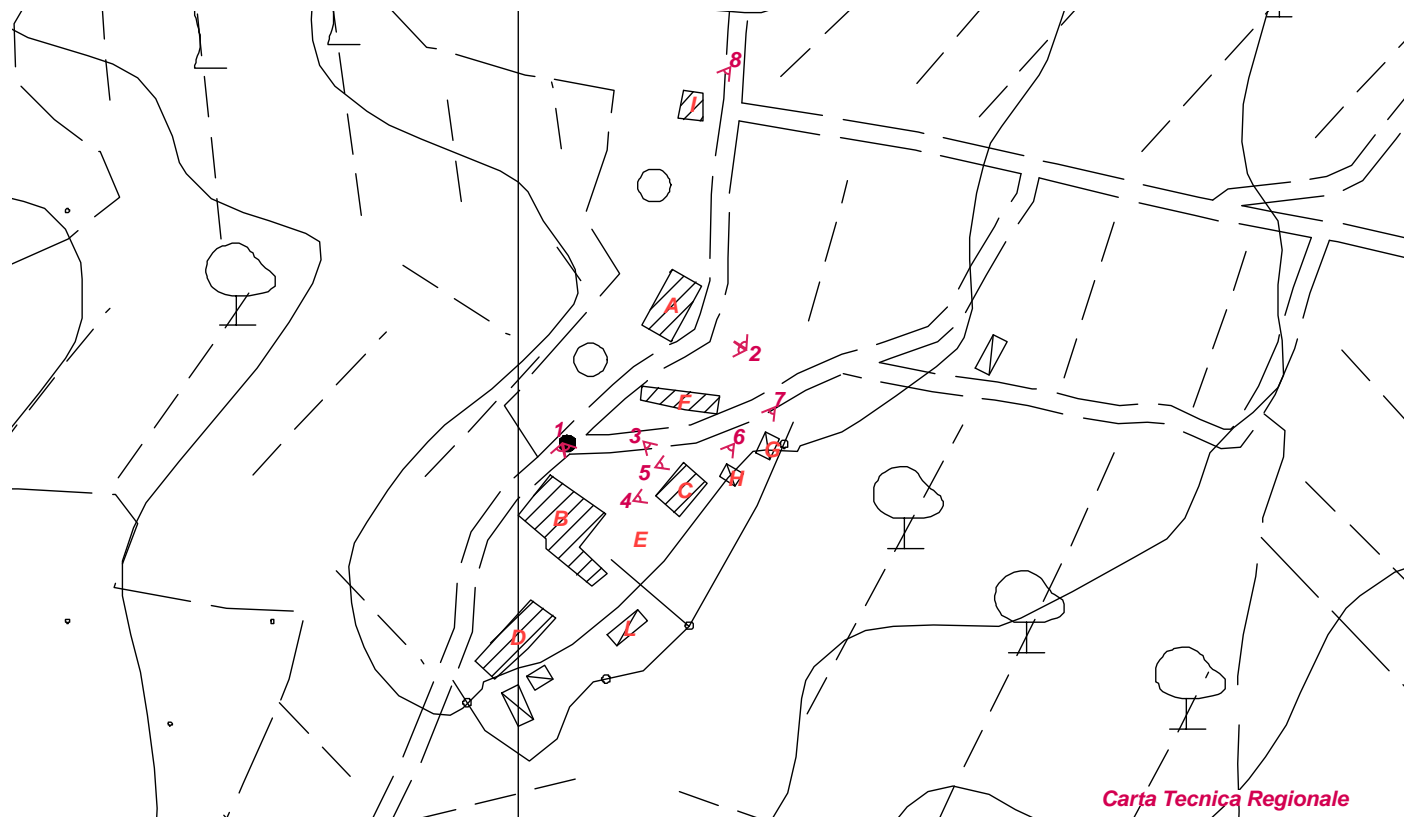


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 66  
RIF. SCHEDA PS N°4002

Toponimo ed indirizzo: **La Querce Via Treggiaia**  
**124/126/128/130**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 2/31;2/33;2/405;2/ ;2/13;2/18;2/219;**  
**2/452;2/34;2/35;2/201**

**RIF. SCHEDA PS N°4002**



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 padronale               | RRC – Restauro e risanamento conservativo  |
| B        | Casa colonica plurifamiliare | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| C        | Casa unifamiliare            | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| D        | Annesso agricolo             | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| E        | Volume sotto terrazza        | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| F        | Annesso agricolo             | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| G        | Stalla                       | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| H        | Stalla                       | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| I        | Annesso agricolo             | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| K        | Volume sotto terrazza        | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| L        | 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 padronale A

##### Destinazione d'uso

Per la Casa padronale 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 i fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa padronale 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 padronale A<sup>1</sup> secondo il seguente schema:

| SUL Casa padronale 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 padronale 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 plurifamiliare B

##### Destinazione d'uso

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

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

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



### Prescrizioni per i fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica plurifamiliare 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 plurifamiliare B<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

| SUL Casa colonica plurifamiliare 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 colonica plurifamiliare 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. 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 i 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>3</sup> secondo il seguente schema:

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

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

| <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; 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.

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

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

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

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

#### **1.3.5. Volume sotto terrazza E**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3.7. Stalla 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 padronale A, nella Casa colonica plurifamiliare B e nella Casa unifamiliare C.

### **1.3.8. Stalla H**

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

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

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

### **1.3.9. Annessa agricolo I**

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

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

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

### **1.3.10. Volume sotto terrazza K**

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

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

E' ammessa inoltre 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

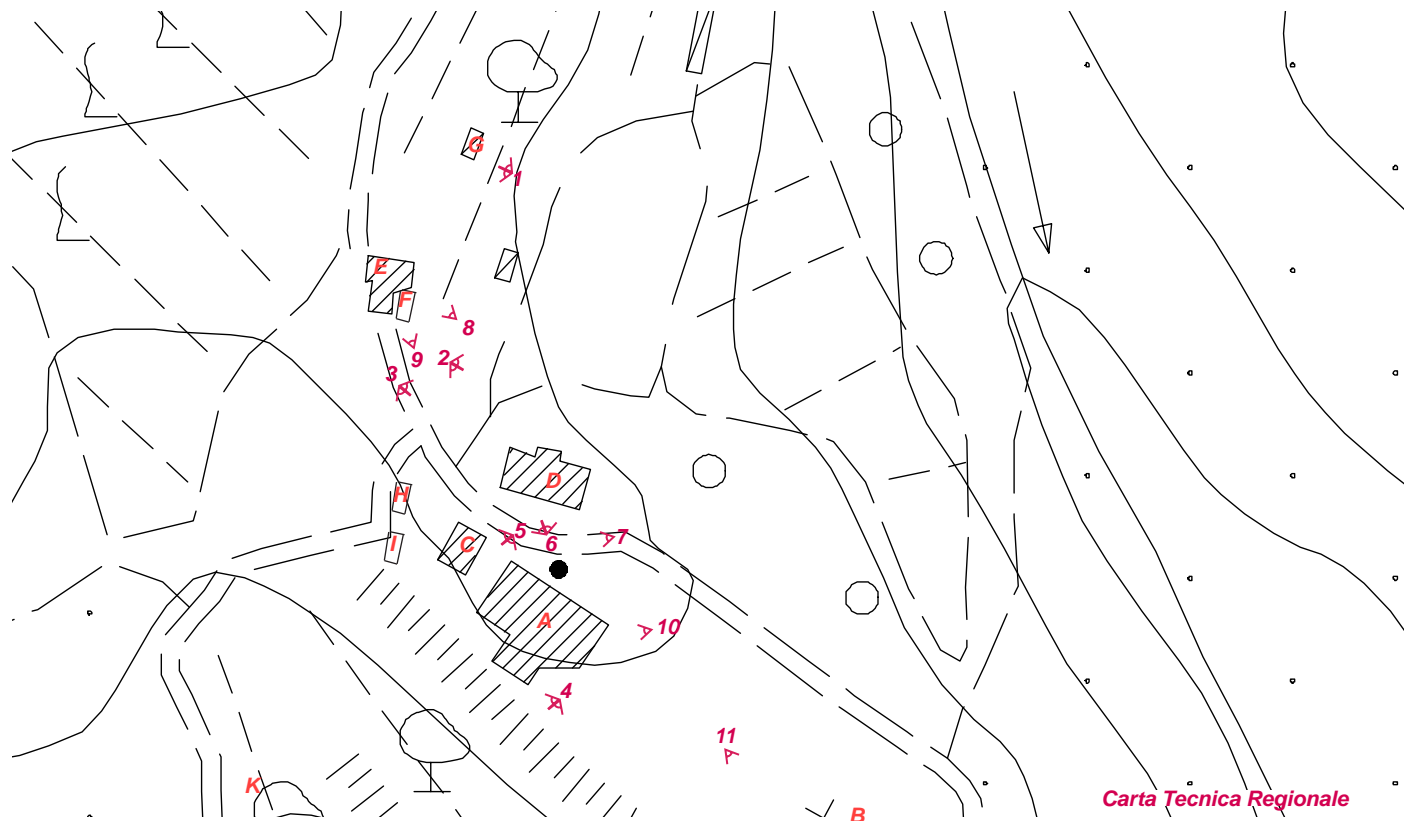


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 67  
RIF. SCHEDA PS N°4008

Toponimo ed indirizzo: **V.la Pintello Via Volterrana**  
**259/259a/259b/259c/259d**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 2/348;2/59;2/349;2/346;2/55;2/56;2/344;  
 2/53;2/52**

**RIF. SCHEDA PS N°4008**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







7



8



9



10



11



## 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        | Cappella              | RRC – Restauro e risanamento conservativo  |
| C        | Fienile               | RRC – Restauro e risanamento conservativo  |
| D        | Casa plurifamiliare   | REV – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| E        | Casa colonica         | RRC – Restauro e risanamento conservativo  |
| F        | Volume sotto terrazza | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| G        | Annesso agricolo      | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| H        | Volume tecnico        | M –Manutenzione ordinaria  |
| I        | Annesso agricolo      | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| K        | 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 plurifamiliare D e la Casa colonica E dovranno mantenere la funzione agricola così come il Fienile C, il Volume sotto terrazza F, l'Annesso agricolo G mentre gli Annesso I e K dovranno avere una funzione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa A o nella Casa plurifamiliare D e nella Casa colonica E.

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

Il Manufatto H può essere utilizzato unicamente come vano tecnico.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, negli edifici C, F, E, G, I e K 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 edifici C, F, E, G, I e K sono destinati a servizi all'attività principale insediata nella Villa A e/o nella Casa plurifamiliare D e nella Casa colonica E.

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

Il Manufatto H può essere utilizzato unicamente come vano tecnico.

In caso di totale deruralizzazione del complesso è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serve alla corretta manutenzione dell'unità poderale, e deve essere individuata l'assegnazione dell'unità in toto a uno o più edifici che mantengono il rango di complesso di riferimento all'unità, o l'assegnazione di porzioni dell'unità a diversi edifici, a condizione che tale frazionamento garantisca le relazioni formali e funzionali di tutti i terreni che costituivano l'unità medesima;
- garantire il permanere, con le prescrizioni di cui sopra, e con mantenimento di colture adeguate, dopo la deruralizzazione, delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

### **1.3.1. Villa A**

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

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

- residenziale;
- turistico ricettivo;

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

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

### Prescrizioni

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

| <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.

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

### **1.3.2. Cappella B**

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

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

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

### **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 plurifamiliare D e della Casa colonica E, così come specificato al paragrafo 1.2 *Interventi differenziati in ordine al mantenimento della funzione agricola o alla deruralizzazione*.

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

### **1.3.4. Casa plurifamiliare 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 plurifamiliare 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 plurifamiliare D<sup>2</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 la Casa plurifamiliare 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 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.

### 1.3.5. Casa colonica E

#### Destinazione d'uso

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

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

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

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

### **Prescrizioni**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3.8. Volume tecnico H**

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

Il Manufatto H può essere utilizzato unicamente come vano tecnico.

### **1.3.9. Annesso agricolo I**

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

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

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

### **1.3.10. Annesso agricolo K**

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

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

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



## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario che tenga conto delle categorie di intervento realizzabili sui singoli edifici, e che sia accompagnato da convenzione o atto d'obbligo avente per contenuti le prescrizioni specifiche di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



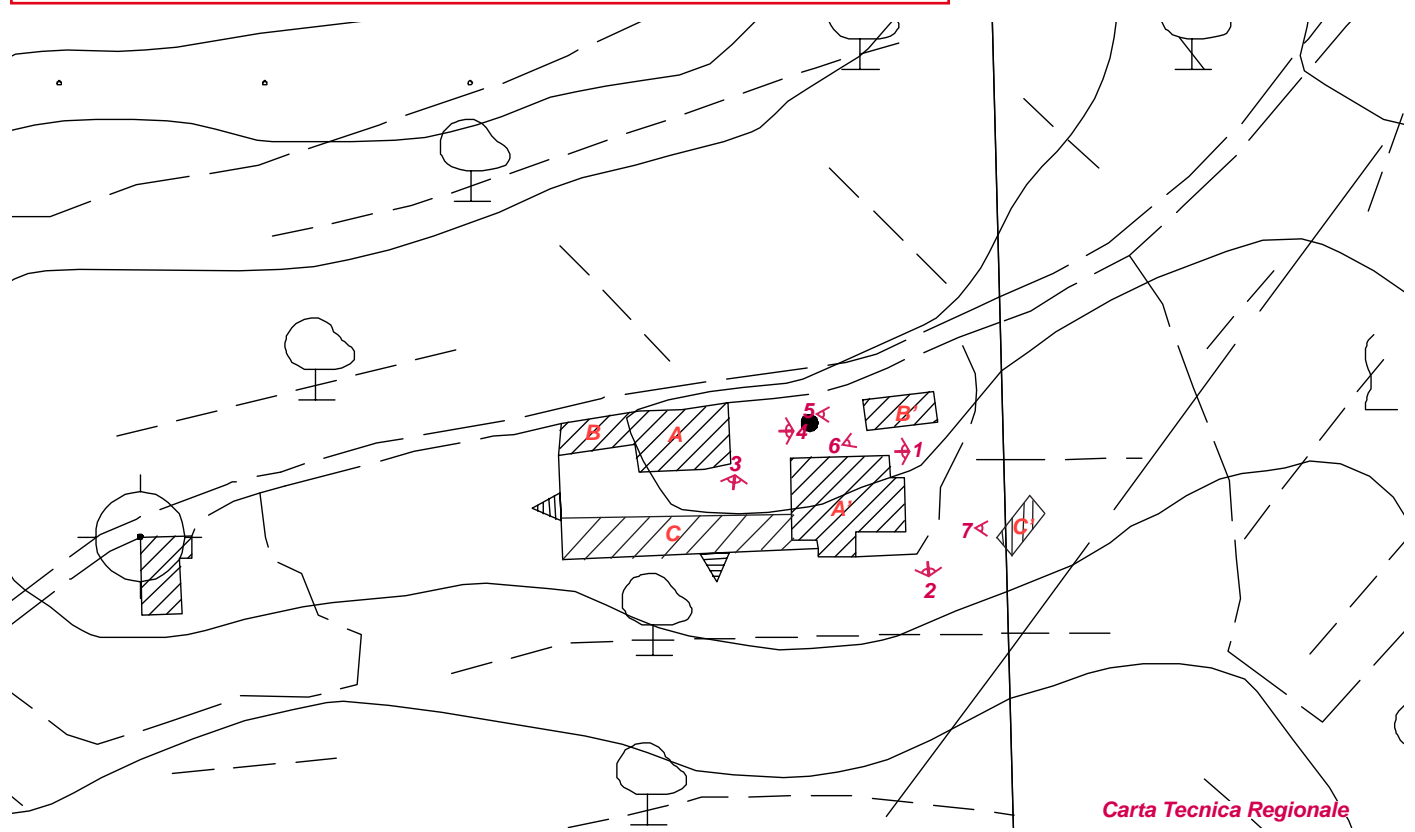
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 68

RIF. SCHEDA PS N°5142 N°5143

Toponimo ed indirizzo: **V.la il Sole Via Sorripa 18/20**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 31/60;31/59;31/149;31/54;31/153**

**RIF. SCHEDA PS N°5142**  
**N°5143**







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 5142 e n. 5143 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. 5143 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella Scheda del Piano Strutturale n. 5142, 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 di villa       | RRC – Restauro e risanamento conservativo |
| C        | Cantine sotto terrazza | RRC – Restauro e risanamento conservativo |

| EDIFICIO |                    | CATEGORIE DI INTERVENTO                   |
|----------|--------------------|---|
| A'       | Complesso colonico | RRC – Restauro e risanamento conservativo |
| B'       | Fienile            | 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.

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 colonico A', dovranno mantenere la funzione agricola così come l'Annesso di villa B, le Cantine sotto terrazza C e la Porcilaia C', mentre il Fienile B' dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa A o nel Complesso colonico A'.

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

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

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti B, C, B' e C' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A e/o nel Complesso colonico A'.

In caso di totale deruralizzazione del complesso è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serve alla corretta manutenzione dell'unità poderale, e deve essere individuata l'assegnazione dell'unità in toto a uno o più edifici che mantengono il rango di complesso di riferimento all'unità, o l'assegnazione di porzioni dell'unità a diversi edifici, a condizione che tale frazionamento garantisca le relazioni formali e funzionali di tutti i terreni che costituivano l'unità medesima;
- garantire il permanere, con le prescrizioni di cui sopra, e con mantenimento di colture adeguate, dopo la deruralizzazione, delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

### **1.3.1. Villa A**

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

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

- residenziale;



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

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

### Prescrizioni

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

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

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

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

Nel caso in cui la Villa A venga destinata ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l'allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Villa A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

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

### **1.3.2. Annesso di Villa B**

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

La destinazione d'uso dell'Annesso di Villa B è vincolata a quella della Villa A e/o del Complesso colonico 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 nel Complesso colonico A'.

### **1.3.3. Cantine sotto terrazza C**

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

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

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

### **1.3.4. 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, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL del Complesso colonico A'<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

| SUL Complesso colonico 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 il Complesso colonico A' venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### 1.3.5. Fienile B'

#### Destinazione d'uso

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

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

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

## Prescrizioni

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nel Fienile B' di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) e di alloggi (nel caso di destinazione residenziale), piuttosto che nella Villa A e/o nel Complesso colonico A' è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme. In tal caso si dovrà destinare una quantità di SUL nella Villa A e/o nel Complesso colonico 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>3</sup> secondo il seguente schema:

| SUL Fienile 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 del 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.

<sup>3</sup> La SUL del Fienile B' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

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

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

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



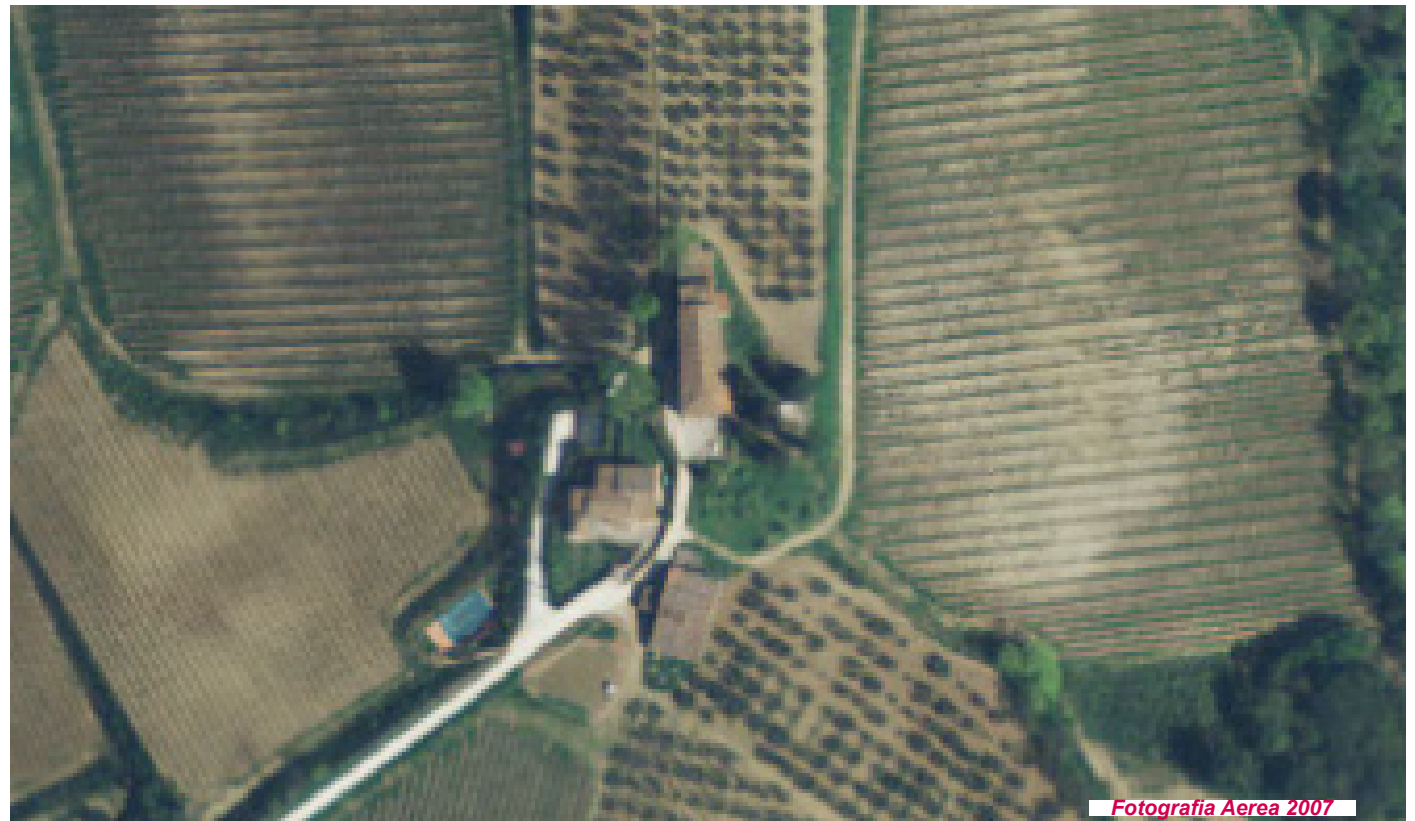
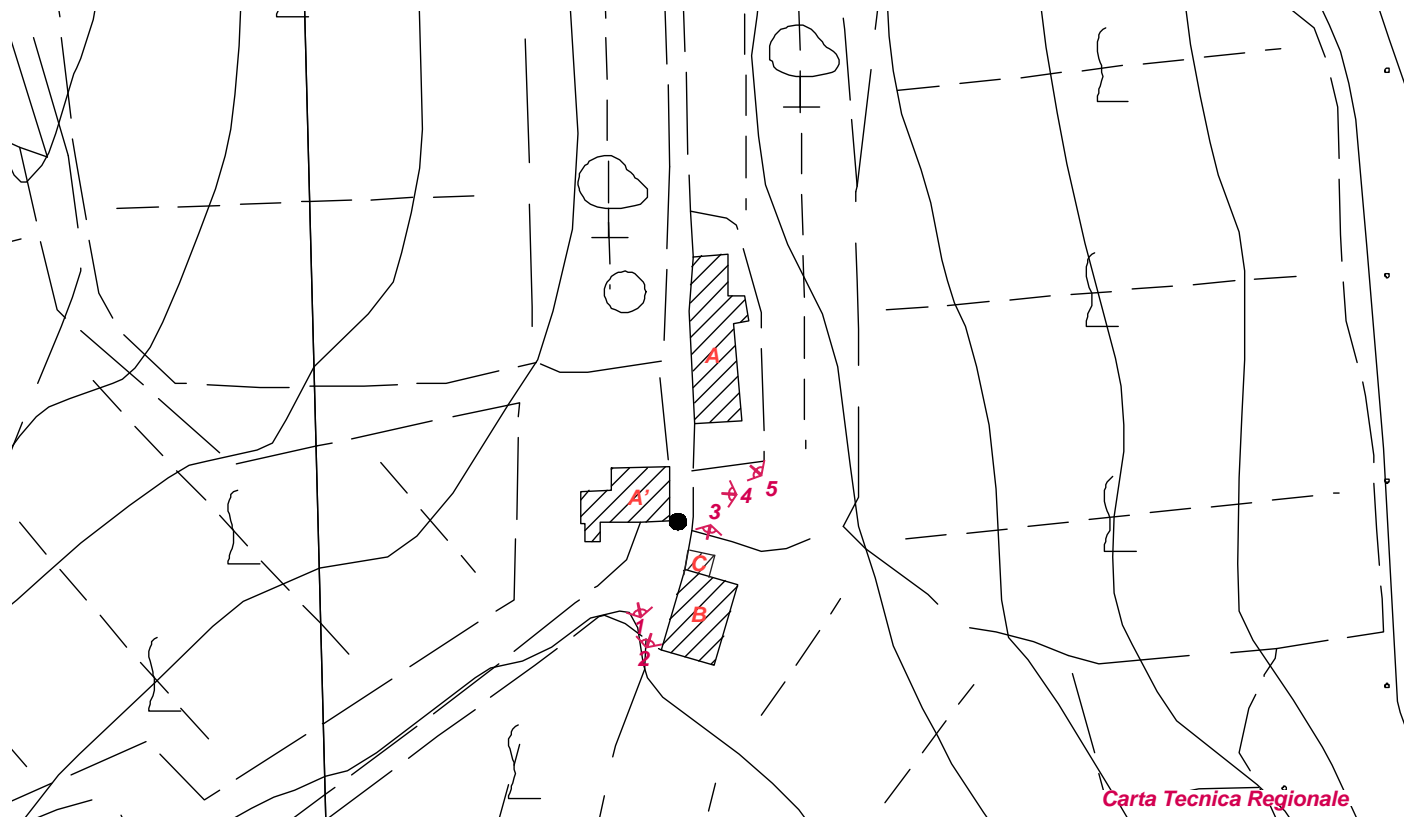
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 69

RIF. SCHEDA PS N°5023 N°5024

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Casavecchia Via Pisignano**  
**36/38/34/34a**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 15/49;15/52;15/51;14/205;14/163;**  
**15/158;15/160;15/68;14/225**

**RIF. SCHEDA PS N°5023**  
**N°5024**





1



2







Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 5023 e n. 5024 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. 5024 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella Scheda del Piano Strutturale n. 5023, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

| EDIFICIO |                              | CATEGORIE DI INTERVENTO                   |
|----------|------------------------------|---|
| A        | Casa colonica plurifamiliare | RSF – Restauro scientifico e filologico   |
| B        | Annesso agricolo             | RRC – Restauro e risanamento conservativo |
| C        | Cisterna                     | M – Manutenzione ordinaria                |

| EDIFICIO |               | CATEGORIE DI INTERVENTO                 |
|----------|---------------|---|
| A'       | Casa colonica | RSF – Restauro scientifico e filologico |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

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 de ruralizzato 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 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 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 plurifamiliare A <sup>1</sup> secondo il seguente schema:

| <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; 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.

<sup>1</sup> La SUL della Casa colonica plurifamiliare 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 il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

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

### 1.3.3. Cisterna C

#### Destinazione d'uso

Il manufatto C dovrà mantenere la sua funzione specifica a servizio dell'intero complesso.

### 1.3.4. 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:

| 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.

<sup>2</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

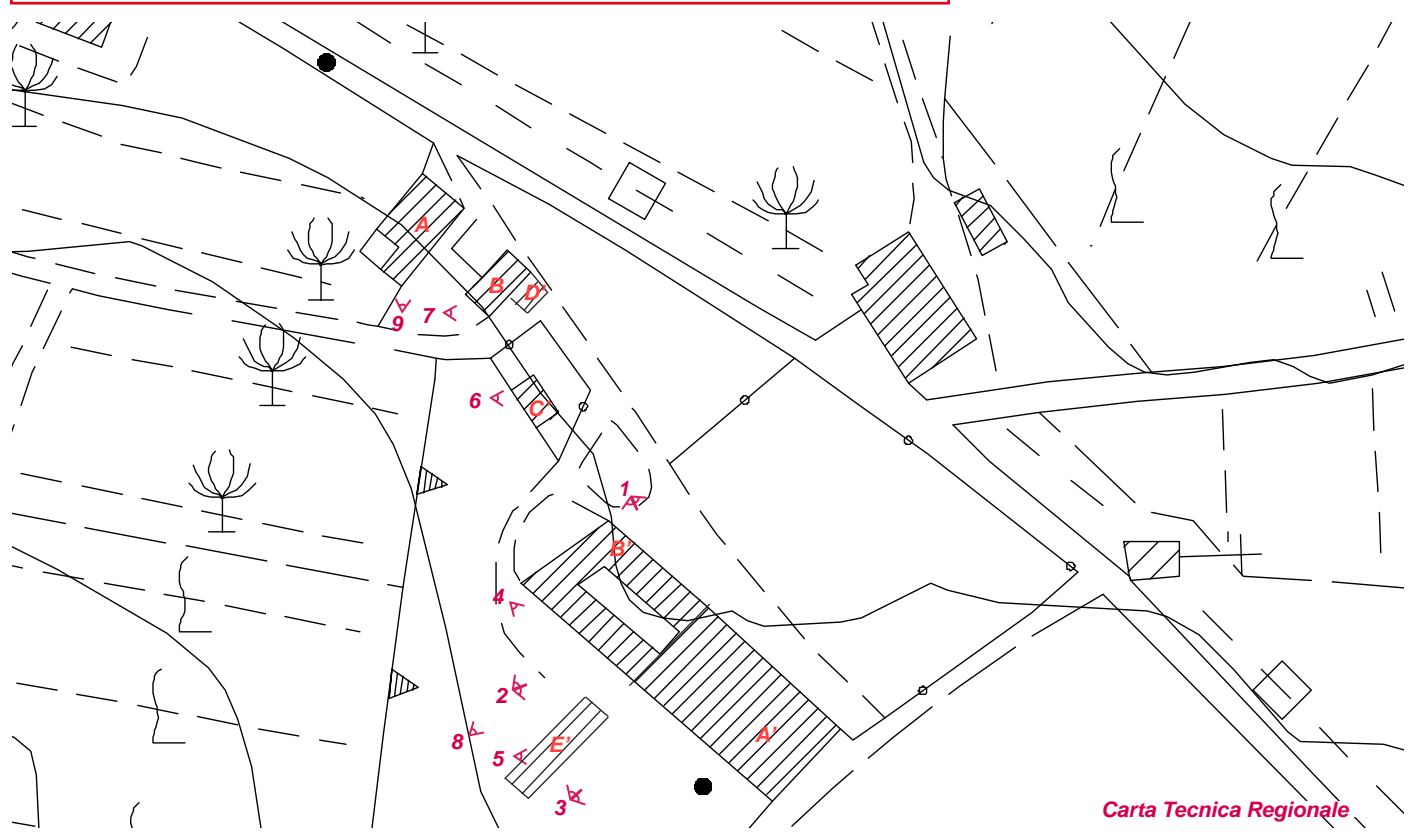
SNC 70

RIF. SCHEDA PS N°6050 N°6051



Toponimo ed indirizzo: **V.la Canigiana Via Treggiaia 152**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 2/95;2/94;2/92;2/93;2/97;2/96**

**RIF. SCHEDA PS N°6050**  
**N°6051**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 6050 e n. 6051 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. 6051 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda del Piano Strutturale n. 6050, 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       | RSF – Restauro scientifico e filologico   |
| B        | Fienile con carraia | RRC – Restauro e risanamento conservativo |

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

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

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

Per la Limonaia E' sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

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

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

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, la Villa A' o la Fattoria B' e la Casa colonica A, dovranno mantenere la funzione agricola così come il Fienile con carraia B e l'Annesso agricolo D', mentre l'Annesso agricolo C' e la Limonaia E', dovranno avere una funzione di servizio all'attività – non agricola- insediata nella Villa A' o nella Fattoria B' e nella Casa colonica A.

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

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

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti B, C', D', ed E' sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A' e/o nella Fattoria B' e nella Casa colonica 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. 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  |

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

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

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

### 1.3.2. Fienile con carraia B

#### Destinazione d'uso

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

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

### 1.3.3. 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>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  |

<sup>2</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.

#### **1.3.4. 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>3</sup> secondo il seguente schema:

---

<sup>3</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 e risanamento conservativo.

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

### **1.3.5. Annesso agricolo C'**

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

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

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

### **1.3.6. Annesso agricolo D'**

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

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

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

### **1.3.7. Limonaia E'**

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

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

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

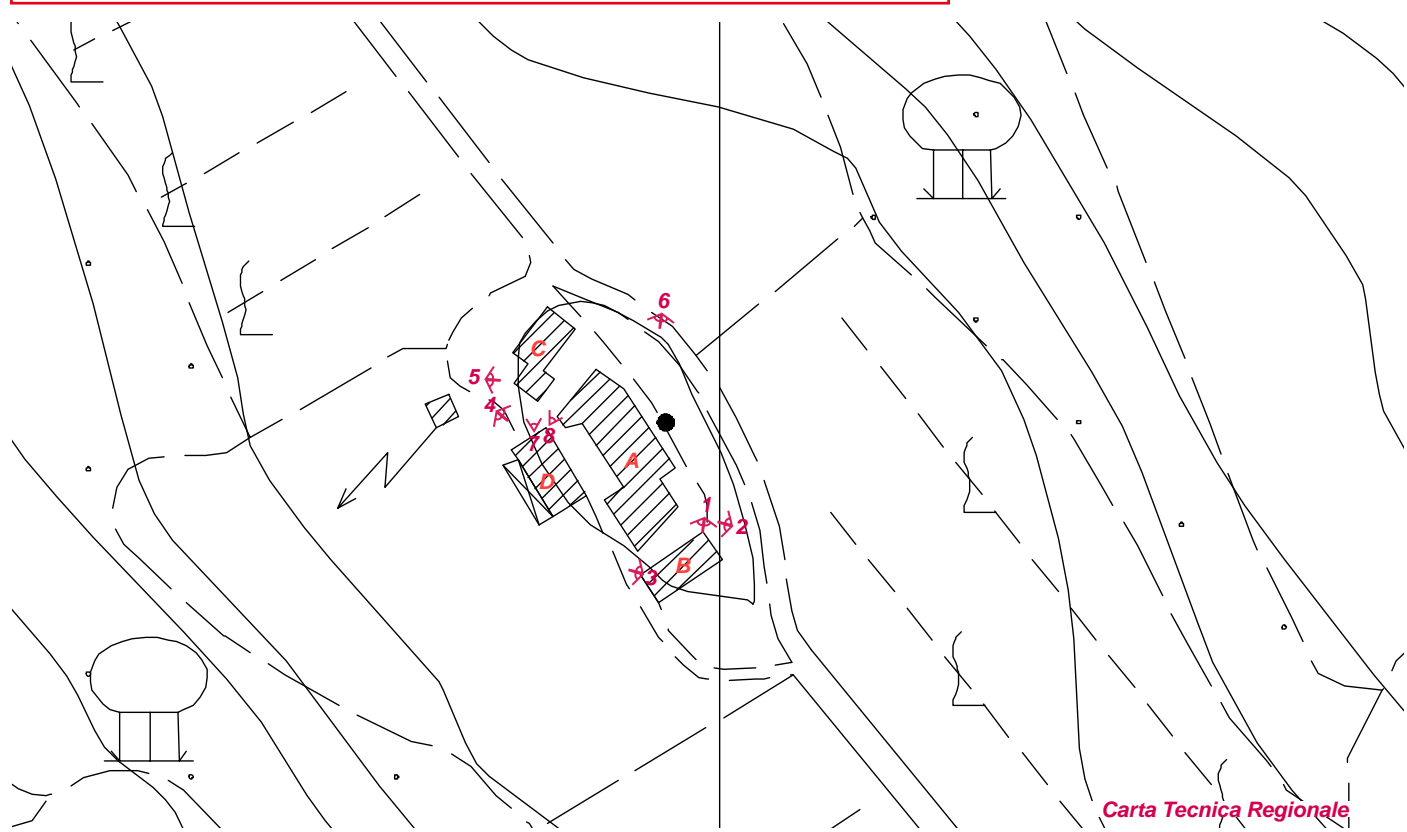


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 71  
RIF. SCHEDA PS N°6083

Toponimo ed indirizzo: **Corzano Via San Vito di Sopra**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 65/ ;64/53;64/54;64/52**

**RIF. SCHEDA PS N°6083**











## 1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

| EDIFICIO |                     | CATEGORIE DI INTERVENTO                                  |
|----------|---------------------|--|
| A        | Complesso colonico  | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| B        | Fienile con carraia | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| C        | Annesso agricolo    | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| D        | Cantine             | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

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

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

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

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

## 2. parziale deruralizzazione

In caso di parziale deruralizzazione del complesso, il Complesso colonico A o il Fienile con carraia B, dovranno mantenere la funzione agricola così come le Cantine D.

L'Annesso agricolo C è destinato a servizio dell'attività principale insediata nel Complesso colonico A o nel Fienile con carraia B.

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso l'Annesso agricolo C è destinati a servizio dell'attività principale insediata nel Complesso colonico A o nel Fienile con carraia B.

In caso di totale deruralizzazione del complesso è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serve alla corretta manutenzione dell'unità

poderale, e deve essere individuata l'assegnazione dell'unità in toto a uno o più edifici che mantengono il rango di complesso di riferimento all'unità, o l'assegnazione di porzioni dell'unità a diversi edifici, a condizione che tale frazionamento garantisca le relazioni formali e funzionali di tutti i terreni che costituivano l'unità medesima;

- garantire il permanere, con le prescrizioni di cui sopra, e con mantenimento di colture adeguate, dopo la deruralizzazione, delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

#### **1.3.1. Complesso colonico A**

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

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

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

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

##### **Prescrizioni**

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

---

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

| <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 e risanamento conservativo.

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

Nel caso in cui il Complesso colonico A venga destinato ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l'allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nel Complesso colonico A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

### **1.3.2 Fienile con carraia B**

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

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

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

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

### Prescrizioni

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

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

Nel caso in cui il Fienile con carraia B venga adibito a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro 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

La destinazione d'uso dell'Annesso agricolo C è vincolata a quella del Complesso colonico A e/o del Fienile con carraia B, 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/ nel Fienile con carraia B.

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

#### **1.3.4. Cantine D**

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

La destinazione d'uso delle Cantine D è vincolata a quella del Complesso colonico A e/o del Fienile con carraia B, 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/ nel Fienile con carraia B.

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario che tenga conto delle categorie di intervento realizzabili sui singoli edifici, e che sia accompagnato da convenzione o atto d'obbligo avente per contenuti le prescrizioni specifiche di cui alla presente scheda.

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

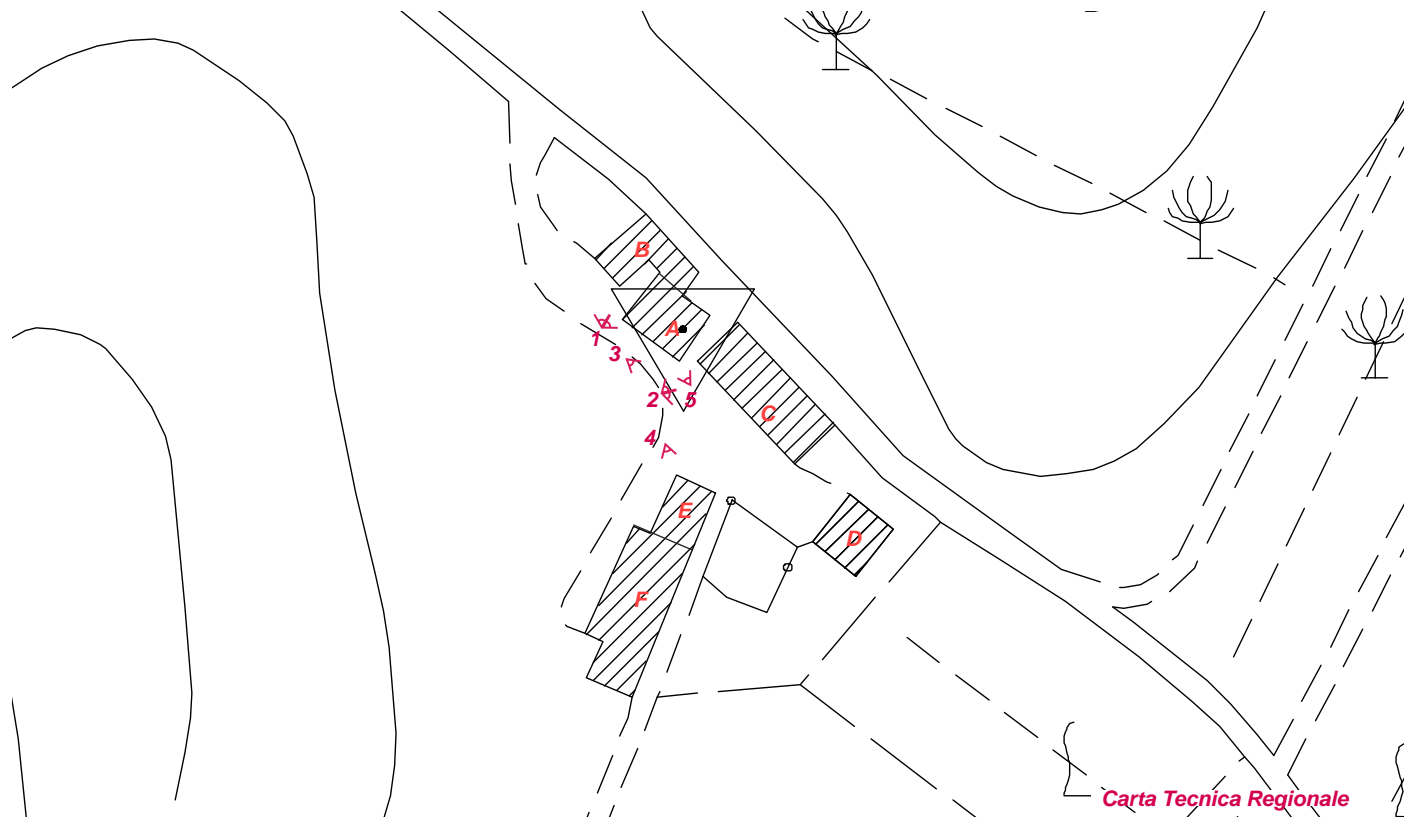


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 72  
RIF. SCHEDA PS N°6101

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Malafrasca Via Malafrasca**  
**234/236**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 90/10;90/40;90/39;90/43;90/12;90/11**

**RIF. SCHEDA PS N°6101**









## 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        | Casa colonica plurifamiliare | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento      |
| D        | Carraia                      | RRC – Restauro e risanamento conservativo                     |
| E        | Fienile                      | RSF – Restauro scientifico e filologico                       |
| F        | Tettoia                      | M – Manutenzione ordinaria<br>MS – Manutenzione straordinaria |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

Gli interventi in questione si intendono una tantum, sono ammessi solo in caso di mantenimento della destinazione agricola di tutti i manufatti ed edifici esistenti, in assenza di frazionamenti e

vendite comportanti diminuzione delle unità poderali, e unicamente dietro dimostrazione che sono funzionali all'innalzamento delle capacità aziendali o al soddisfacimento di esigenze aziendali non altrimenti ottenibili con gli assetti edilizi esistenti, a condizione:

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

## 2. divieto di deruralizzazione

Per il complesso non si ammette né la parziale né la totale deruralizzazione.

Nel caso in cui parte del complesso sia già stato deruralizzato è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale;
- garantire il permanere delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

### **1.3.1. 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. 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. Casa colonica plurifamiliare C

##### Destinazione d'uso

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

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

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

### Prescrizioni per i fabbricati già deruralizzati

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

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

Nel caso in cui nella Casa colonica plurifamiliare 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. Carraia D

##### Destinazione d'uso

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

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

#### 1.3.5. Fienile E

##### Destinazione d'uso

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

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

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

### **1.3.6. Tettoia F**

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

Per la Tettoia 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 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



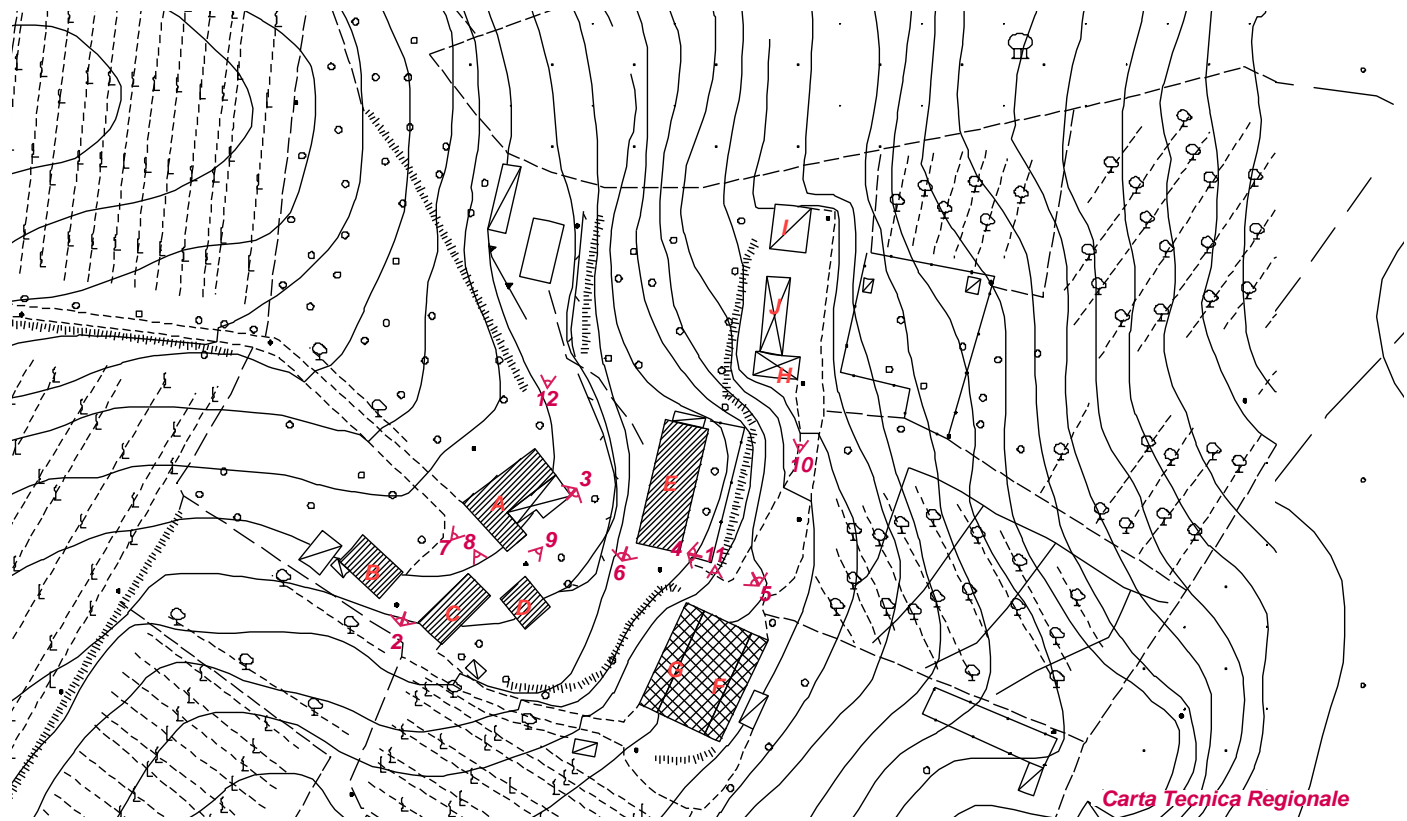
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 73  
RIF. SCHEDA PS N°4010



Toponimo ed indirizzo: **V.la Massanera Via Faltignano 76**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 3/19;3/21;3/24;3/25;3/462;3/22;3/23**

**RIF. SCHEDA PS N°4010**









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

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

### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

Prescrizioni specifiche per gli interventi di miglioramento delle capacità aziendali:

Per la Villa 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 e la Casa colonica B o le Case coloniche C, D e la Casa unifamiliare H, dovranno mantenere la funzione agricola così come i Capannoni F, G, e i manufatti I e J (se legittimi alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e se riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano).

Il Capannone E è destinato a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A e nella casa colonica B o nelle Case coloniche C, D e nella Casa unifamiliare H.

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

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

## 3. totale deruralizzazione

In caso di totale deruralizzazione del complesso tutti i manufatti E, F, G e I e J (se legittimi all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico) sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa A, nelle Case coloniche B, C, D e nella Casa unifamiliare H.

In caso di totale deruralizzazione del complesso è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità podereale. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un

annesso appositamente dedicato, per tutto quanto serve alla corretta manutenzione dell'unità poderale, e deve essere individuata l'assegnazione dell'unità in toto a uno o più edifici che mantengono il rango di complesso di riferimento all'unità, o l'assegnazione di porzioni dell'unità a diversi edifici, a condizione che tale frazionamento garantisca le relazioni formali e funzionali di tutti i terreni che costituivano l'unità medesima;

- garantire il permanere, con le prescrizioni di cui sopra, e con mantenimento di colture adeguate, dopo la deruralizzazione, delle caratteristiche e prestazioni del paesaggio e dell'ambiente assicurate dalla conduzione agricola.

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

#### **1.3.1. Villa 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<br/>Unità immobiliari<br/>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 situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

### 1.3.3. Casa colonica C

#### Destinazione d'uso

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

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;

<sup>2</sup> La SUL della Casa colonica B 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 C venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica C<sup>3</sup> secondo il seguente schema:

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

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

Si fanno salve comunque 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:

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

- 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   |

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

### **1.3.5. Capannone E**

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

La destinazione d'uso del Capannone E è vincolata a quella della Villa A, della Casa colonica B e/o delle Case coloniche C, D e della Casa unifamiliare H, 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, nelle Case coloniche B, C, D e nella Casa unifamiliare H.

### **1.3.6. Capannone F**

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

La destinazione d'uso del Capannone F è vincolata a quella della Villa A, della Casa colonica B e/o delle Case coloniche C, D e della Casa unifamiliare H, 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, nelle Case coloniche B, C, D e nella Casa unifamiliare H.

### **1.3.7. Capannone G**

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

La destinazione d'uso del Capannone G è vincolata a quella della Villa A, della Casa colonica B e/o delle Case coloniche C, D e della Casa unifamiliare H, 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, nelle Case coloniche B, C, D e nella Casa unifamiliare H.

### **1.3.8. Casa unifamiliare H**

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

La destinazione d'uso agricola (residenza rurale) 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 unifamiliare H venga adibita a residenza, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa unifamiliare H<sup>5</sup> secondo il seguente schema

| SUL Casa unifamiliare H | 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 unifamiliare H venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari; tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento della Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

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

#### 1.3.9. Edificio non censito I

##### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del manufatto I (se l'immobile risulta legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano) è vincolata a quella della Villa A, delle Case coloniche B, C, D e della Casa unifamiliare H, così come

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

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, nelle Case coloniche B, C, D e nella Casa unifamiliare H.

### **1.3.10. Edificio non censito J**

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

La destinazione d'uso del manufatto J (se l'immobile risulta legittimo alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano) è vincolata a quella della Villa A, delle Case coloniche B, C, D e della Casa unifamiliare H 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, nelle Case coloniche B, C, D e nella Casa unifamiliare H.

## **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



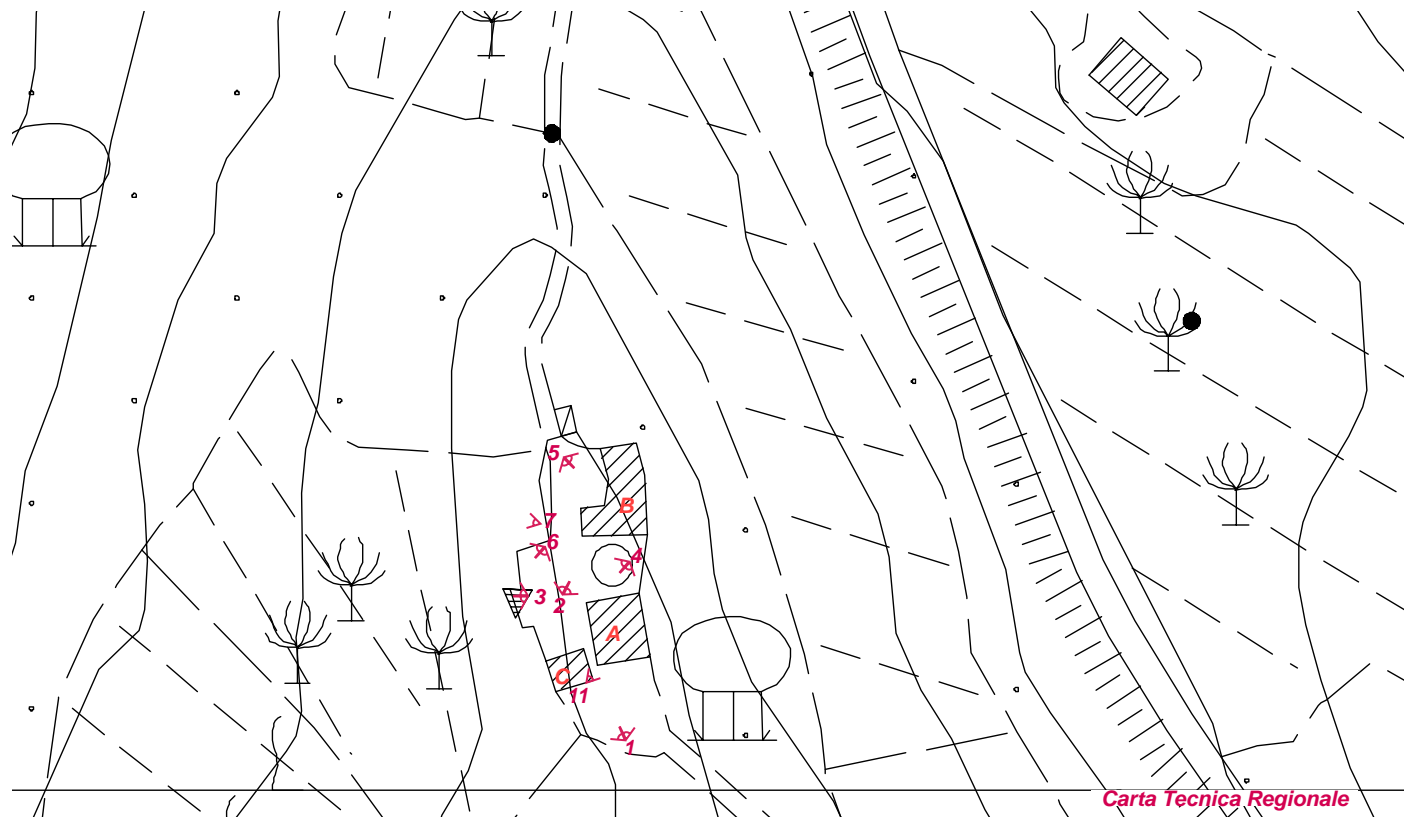
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 74  
RIF. SCHEDA PS N°6025



Toponimo ed indirizzo: **Castelvecchio di sopra Via Certaldese**  
**25**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 50/50;50/47;50/49;50/48**

**RIF. SCHEDA PS N°6025**



*Carta Tecnica Regionale*



*Fotografia Aerea 2009*





4



5



6



## 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        | Annesso agricolo | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| C        | Carraia          | 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 podereale,
- 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 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 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 comunque 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. Annesso agricolo B**

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

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

### **1.3.3. Carraia C**

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

E' ammessa la sola destinazione d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e/o all'attività principale 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 75  
RIF. SCHEDA PS N°6080



Toponimo ed indirizzo: **Tenuta del Calzaiolo Molino del Tiratoio Via di San Vito di Sotto**  
 CTR: 1:2000  
 NCT: **foglio/particella 80/5;80/105;80/104;80/6;80/3;80/135;80/7**

**RIF. SCHEDA PS N°6080**







4



5



6



7



8



9



10



11



12

## 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 | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| C        | Scuola              | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| D        | Cappella            | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| E        | Fienile con carraia | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| F        | Carraia             | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| G        | Annesso agricolo    | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |

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

#### 1. mantenimento della destinazione agricola

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

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. Fattoria A**

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

Per la Fattoria 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 Fattoria 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 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  |

Nel caso in cui nella Fattoria 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. Annesso di fattoria B

##### Destinazione d'uso

Per l'Annesso di fattoria 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. Scuola C

##### Destinazione d'uso

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

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

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

### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Scuola 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 Scuola C<sup>2</sup> secondo il seguente schema:

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

Nel caso in cui la Scuola C 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.

#### 1.3.4. Cappella D

##### Destinazione d'uso

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

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

#### 1.3.6. Carraia F

##### Destinazione d'uso

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

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



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

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

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

Per l'Annesso agricolo G 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

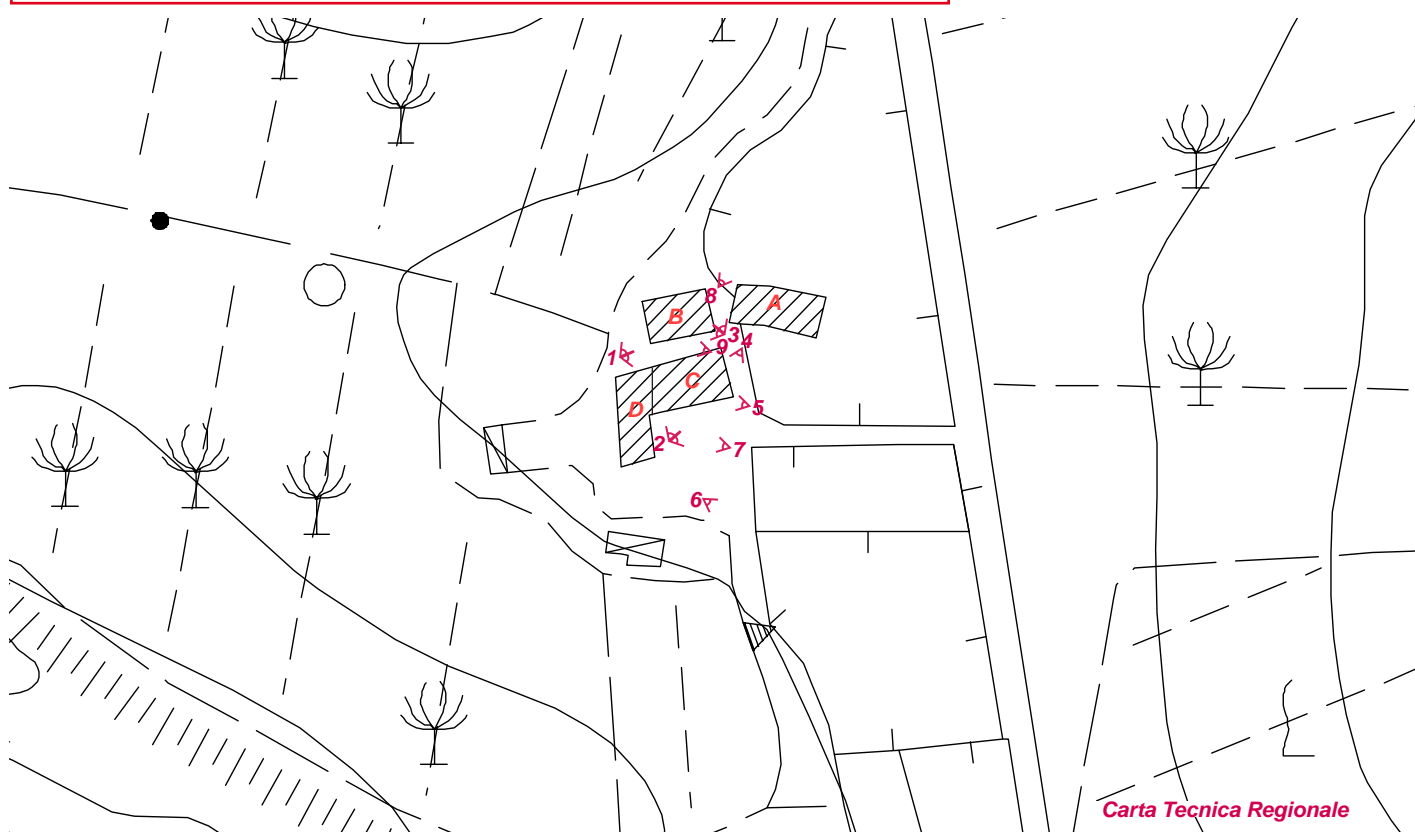


Comune di *San Casciano in Val di Pesa*

SNC 76  
RIF. SCHEDA PS N°3024

Toponimo ed indirizzo: **Pod.e Borghetto Via Collina 23**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 67/80;81/93;81/96;81/94;81/95;81/98**

**RIF. SCHEDA PS N°3024**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





4



5



6



7



8



9

## 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        | Fienile       | RRC – Restauro e risanamento conservativo |
| C        | Casa colonica | RSF – Restauro scientifico e filologico   |
| D        | Fienile       | 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 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. Fienile B

##### Destinazione d'uso

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

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

#### 1.3.3. Casa colonica C

##### Destinazione d'uso

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

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

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



### Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

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

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

Nel caso in cui nella Casa colonica C venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro scientifico e filologico.

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

#### 1.3.4. Fienile D

##### Destinazione d'uso

Per il Fienile 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.

## 2. DISPOSIZIONI

Nel caso in cui uno o più edifici, già deruralizzati, fossero oggetto di interventi finalizzati al frazionamento, si fa obbligo di produrre uno specifico elaborato tecnico da cui si evinca il mantenimento del corretto rapporto tra l'edificio/i, oggetto di intervento, e l'intero complesso intendendo per complesso l'insieme degli edifici e degli spazi aperti circostanti.

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

# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



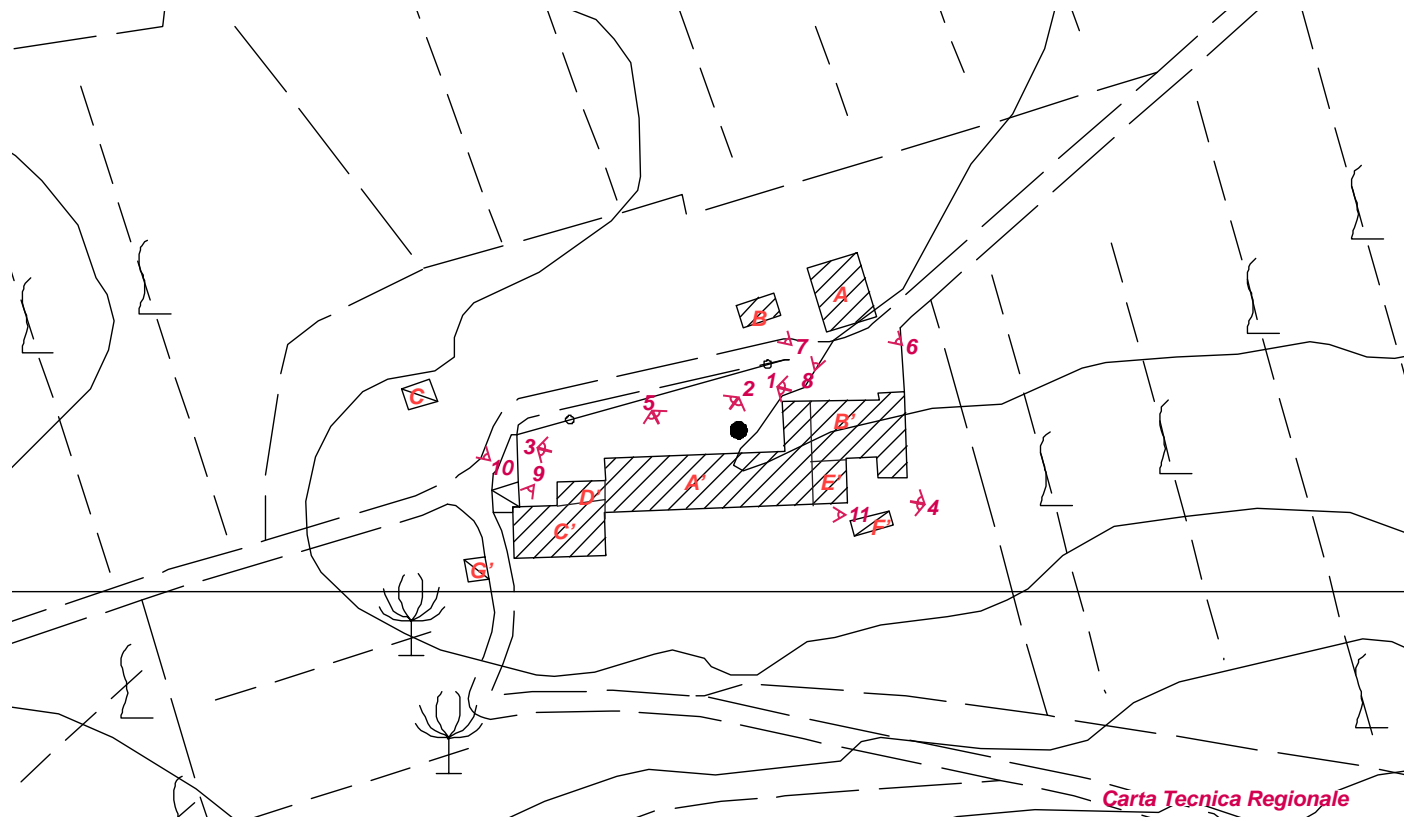
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 77

RIF. SCHEDA PS N°3098 N°3099

Toponimo ed indirizzo: **Fatt.a Paterno Via S. Maria Macerata**  
**86/92/94**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 105/74;105/75;105/81;105/96;105/95;**  
**105/97;105/98;105/101;105/94;105/99**

**RIF. SCHEDA PS N°3098**  
**N°3099**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007







6



7



8



9



10



11

Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 3098 e n. 3099 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. 3099 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda del Piano Strutturale n. 3098, 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        | Fienile          | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento                             |
| B        | Annesso agricolo | REV - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio |
| C        | Fienile          | RRC – Restauro e risanamento conservativo  |

| EDIFICIO |                      | CATEGORIE DI INTERVENTO                                  |
|----------|----------------------|--|
| A'       | Villa - fattoria     | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| B'       | Casa colonica        | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| C'       | Casa colonica        | RSF – Restauro scientifico e filologico                  |
| D'       | Scuola               | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| E'       | Porzione di colonica | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| F'       | Porcilaia            | 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 – 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 le Case coloniche B' e C' e la Porzione di colonica E' dovranno mantenere la funzione agricola così come gli edifici A, B, C, F', G', mentre la Scuola D' dovrà avere una funzione di servizio all'attività –non agricola- insediata nella Villa- fattoria A' o nelle Case coloniche B' e C' e nella Porzione di colonica E'.

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

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

## 3. totale deruralizzazione

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

In caso di totale deruralizzazione del complesso è fatto obbligo di:

- mantenere il legame funzionale (mantenimento dell'integrità fisica dei suoli) e formale (relazioni visive e sistemazioni ambientali e paesaggistiche) tra il complesso e l'unità poderale. Pertanto, anche in caso di totale deruralizzazione, devono essere riservate parti di edifici o un annesso appositamente dedicato, per tutto quanto 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. Fienile A**

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.3.3. Fienile C**

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

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

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

#### **1.3.4. 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 comunque situazioni esistenti anche eccedenti al numero di unità immobiliari indicate dalla presente norma.

Nel caso in cui la Villa fattoria A' venga destinata ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l'allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale allocazione nella Villa fattoria A' di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettiva) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l'armonia architettonica e la percezione consolidata dell'insieme.

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

### 1.3.5. Casa colonica B'

#### Destinazione d'uso

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

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

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

#### Prescrizioni

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

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

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

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

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

### **1.3.6. Casa colonica C'**

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

| <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   |

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

Nel caso in cui la Casa colonica C' venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere comunque 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.

### **1.3.7. Scuola D'**

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

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

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

### **1.3.8. Porzione di colonica E'**

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

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

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

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

#### **Prescrizioni**

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

---

<sup>4</sup> La SUL della Porzione di colonica E' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

Nel caso in cui la Porzione di colonica E' 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 Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento.

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

### **1.3.9. Porcilaia F'**

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

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

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

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

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

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

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

## **2. STRUMENTO ATTUATIVO**

Gli edifici in oggetto costituiscono per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali un unico complesso; al fine di realizzare azioni coordinate ed unitarie, è prescritto che gli interventi siano compresi in un progetto unitario che tenga conto delle categorie di intervento realizzabili sui singoli edifici, e che sia accompagnato da convenzione o atto d'obbligo avente per contenuti le prescrizioni specifiche di cui alla presente scheda.



# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

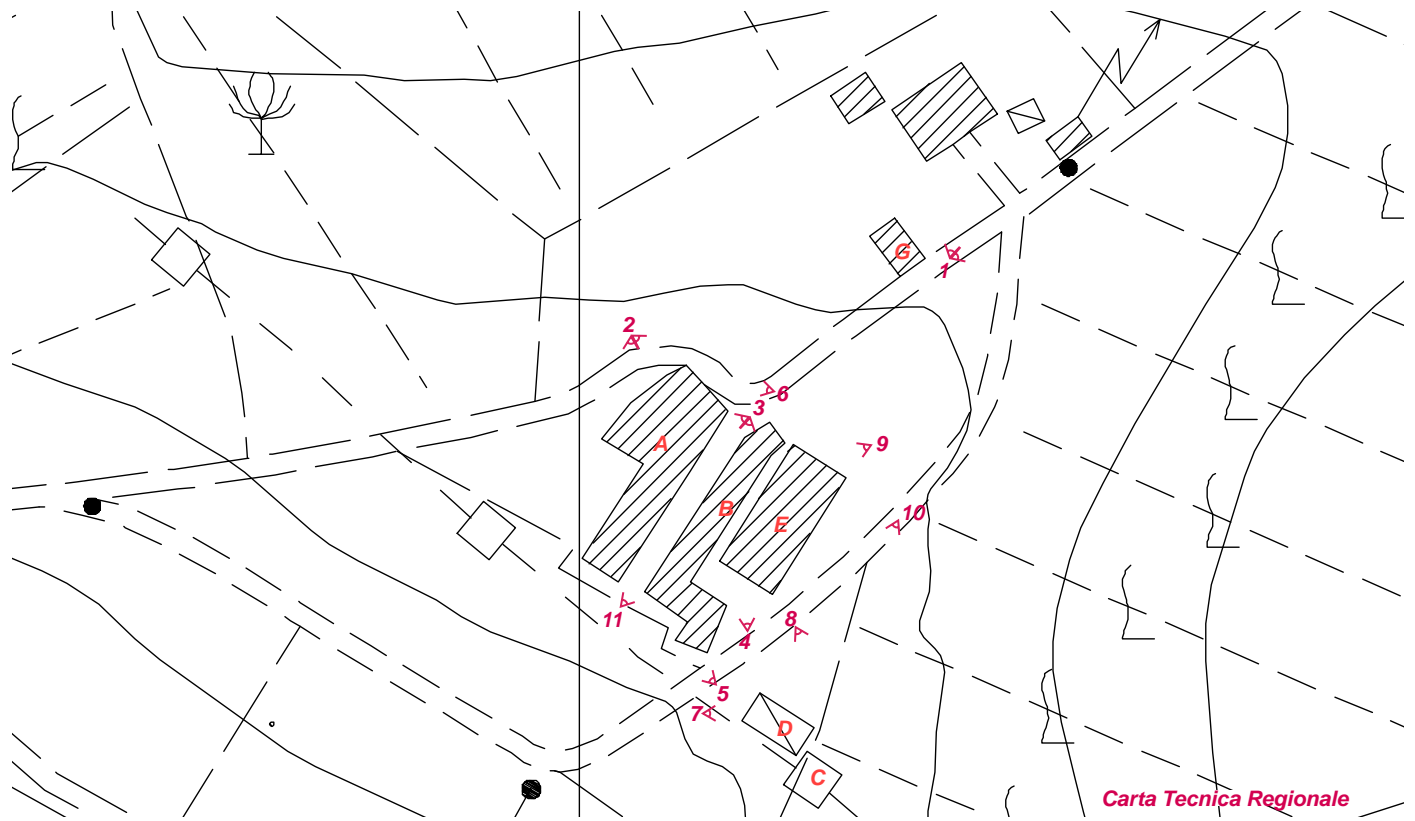


Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 78  
RIF. SCHEDA PS N°2112

Toponimo ed indirizzo: **Castelvari Via Luciana 1/3/5/7**  
 CTR: **1:2000**  
 NCT: **foglio/particella 87/15;87/16;74/52;74/50;74/59;74/60;  
 74/61;74/ ;74/62;74/58;74/64;74/63**

**RIF. SCHEDA PS N°2112**



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        | Fattoria            | RRC – Restauro e risanamento conservativo                |
| C        | Fienile con carraia | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| D        | Annesso agricolo    | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| E        | Cantine             | SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento |
| G        | Limonaia            | 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.

Per la Limonaia sono comunque esclusi ampliamenti edilizi.

Gli ampliamenti edilizi, le modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di vani interrati o seminterrati devono essere intesi come miglioramenti congrui alla corretta applicazione del metodo e dell'approccio del restauro. Pertanto, deve essere rispettata la caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo ossia la conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Le opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, non devono danneggiare la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio, ma piuttosto configurarsi come incremento di dette caratteristiche e valori, così come, secondo il consolidamento diacronico della

crescita dei manufatti e edifici, è possibile rintracciare per complessi rurali analoghi, tipici del paesaggio rurale toscano.

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

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

## 2. parziale deruralizzazione

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

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l'eventuale diversa distribuzione, della funzione *annesso agricolo e di servizio*, nei manufatti C, D, E 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 C, D, E e G sono destinati a servizio dell'attività principale insediata nella Villa- fattoria A e/o 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 - fattoria A**

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

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

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

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



## Prescrizioni

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

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

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

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

Nel caso in cui la Villa – fattoria A venga destinata ad attività turistico ricettiva, centro studi, centro culturale o sede di rappresentanza, è fatto obbligo di collocare spazi comuni quali hall, sala ristorante, bar, sale conferenze, sale riunioni ai piani terra o ai piani superiori ove l’allocazione di dette funzioni non danneggi individualità e unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

Prevalendo la tutela dei valori storico architettonici, l’eventuale allocazione nella Villa – fattoria A di camere (nel caso di destinazione turistico-ricettivo) è ammessa dietro dimostrazione che tale intervento permetta di mantenere le relazioni interne ed esterne degli spazi, l’armonia architettonica e la percezione consolidata dell’insieme.

### 1.3.2. Fattoria B

#### Destinazione d’uso

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

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;

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

- centro culturale;
- sede di rappresentanza.

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

### Prescrizioni

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

| <b>SUL Fattoria B</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 Fattoria B venga adibita a residenza e venga effettuato il frazionamento in unità immobiliari, tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle specifiche e delle prescrizioni della categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo.

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

### **1.3.3. Fienile con carraia C**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.3.5. Cantina E**

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

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

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

#### **1.3.6. Limonaia G**

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

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

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