

# **Variante al Regolamento Urbanistico Comunale L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55 2013**

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. Costanza Cacciatori**  
**Geom. Andrea Rigacci**

**NTA\_ALLEGATO 1**  
**Schede normative e progettuali degli**  
**ambiti di trasformazione**



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

**APRILE 2013**



### Stato Attuale



### Individuazione dell'area su Ortofoto



### Rilievo Fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

**Località:** LA ROMOLA

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**

**Descrizione del luogo:** L'area, non pianeggiante, è la frangia occidentale dell'abitato de La Romola, dove si sono sviluppate edificazioni di edilizia residenziale pubblica di recente impianto.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

In ottemperanza ad uno specifico emendamento del Consiglio comunale, espresso in fase di approvazione del Piano strutturale, al Regolamento urbanistico è stato affidato il compito di chiudere il centro abitato de La Romola, individuando nel luogo oggetto della presente scheda, tipologie compatibili con un sostanziale mantenimento della morfologia del contesto.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 2.915 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:**

- SUL : 680 mq fuori terra

- Sup. Coperta: 340 mq

- N piani: 2 piani fuori terra

- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;

- H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA

**Disposizioni:**

- L'intervento che preme sulla risorsa sistema infrastrutturale, sulla risorsa sistema insediativo, sulla risorsa paesaggio e sull'invariante rapporto edificato/aree non edificate, dovrà seguire le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma al fine di contenere le pressioni sulle caratteristiche morfologiche e sulla qualità paesaggistica dei luoghi.

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- Si fa obbligo di realizzare un verde pubblico attrezzato nella restante porzione dell'area di intervento non interessata dagli edifici privati e dalle loro pertinenze. Le alberature esistenti dovranno comunque essere preservate e ripiantumate quelle che dovranno essere tolte al fine di permettere la costruzione dei volumi.

- L'intervento dovrà configurarsi come una chiusura del centro abitato assicurando il suo corretto inserimento nel contesto, utilizzando materiali e tipologie edilizie consoni alla connotazione del paesaggio circostante, a stretto contatto con il territorio aperto.

**Modalità di attuazione:** Piano attuativo



### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

**Località:** PONTE DI GABBIANO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**

**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della previsioni ricade in territorio aperto, sia pure in prossimità di aree già dedicate alla trasformazione di prodotti agricoli. È caratterizzata dalla presenza di aree non coltivate adiacenti a zone boscate ed a vigneti.

### Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha come finalità quella di fornire un impianto di imbottigliamento della produzione viti-vinicola delle aziende di proprietà.

### Edificio confinante



### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 5774 mq

**Destinazione d'uso:** Produttivo per trasformazione di prodotti agricoli.

**Dimensionamento:**

- SUL : 1500 mq
- Sup. Coperta: -
- N piani:-
- Piano interrato: è ammessa esclusivamente la realizzazione di locali interrati o con almeno un lato contro terra.
- H max: 6 mt fuori terra, misurati al confine dell'area d'intervento con la viabilità secondaria.

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto dato che incide su aree paesaggistiche di particolare pregio. In particolare l'edificio di nuova edificazione dovrà adattarsi all'andamento morfologico del terreno. E' quindi prescritta una elevata qualità progettuale dell'intervento.
- La zona di imbottigliamento deve risultare interrata su almeno un lato, altri elementi accessori (tini, aree di stoccaggio e simili) possono essere collocati anche all'aperto ma prevedendo adeguate opere di schermatura che ne impediscano la visibilità.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo



### Stato Attuale



### Individuazione dell'area su Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.5 – VERSANTE DI SAN PANCRAZIO

**Località:** SAN PANCRAZIO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**

**Descrizione del luogo:** L'area, già interessata da interventi non assistiti da titolo abilitativo, ma ad oggi oggetto di ripristino, risulta ubicata al margine del centro abitato in posizione di alta visibilità.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

La funzione produttiva prevista è destinata ad assicurare la permanenza e lo sviluppo di attività già presenti anche se ubicate su territorio di comune confinante.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 1555 mq

**Destinazione d'uso:** Produttiva

**Dimensionamento:**

- SUL:
- Sup. coperta
- N piani: 1 piano interrato
- H max:

**Disposizioni:**

- E' consentita l'utilizzazione dell'area esclusivamente quale zone di esposizione e vendita di macchinari senza la realizzazione di manufatti, fatta eccezione per la realizzazione di pergole fotovoltaiche.
- E' ammessa la realizzazione di spazi interrati quali magazzini.
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' prescritta l'adozione di accorgimenti per la mitigazione visiva dell'intervento (piantumazioni perimetrali).

**Modalità di attuazione:** Intervento diretto.



- Bargino
- Calzaiolo
- Cerbaia
- Chiesanuova

## Mercatale

- Montecapri

- Montefridolfi

- Ponterotto

- La Romola

- San Casciano

- San Pancrazio

- Sant'Andrea in Percussina

- Spedaletto

- Ponte di Gabbiano

- Le Sibille

- Testi

### Stato Attuale



### Individuazione dell'area su Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

UTOE: N.2 - DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:

Descrizione del luogo: L'area si colloca ai margini dell'edificato consolidato di Mercatale, in adiacenza ad interventi di recente realizzazione. Il fabbricato, avente destinazione di attrezzatura collettiva e di cui si prevede il recupero, è ubicato all'interno del tessuto storico della frazione.

Località: MERCATALE

### Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento prevede la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, avente le caratteristiche dell'edilizia sociale convenzionata, subordinandola al contestuale recupero dell'edificio ex cinema teatro "Fulgens".

### Disposizioni Generali e Particolari

Superficie Territoriale: 3639 mq

Destinazione d'uso: Residenziale

Dimensionamento:

- SUL : 960mq
- N piani: 2 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 7,5 m

Edilizia convenzionata (EC): Comprensente l'intera SUL di nuova realizzazione.

Disposizioni:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

### Edificio confinante



Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato. La superficie utile lorda di 960 mq potrà essere realizzata nell'area identificata con la lettera A a condizione che il progetto unitario preveda il contestuale recupero dell'edificio individuato con la lettera B.



### Stato Attuale



### Individuazione dell'area su Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SPEDALETTO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'area si colloca all'interno dell'edificato consolidato di Spedaletto ad esclusiva destinazione residenziale, costituendo un vuoto urbano caratterizzato da strutture precarie ed incongrue.

### Finalità dell'Azione di Pianificazione

Completare l'azione di pianificazione precedente al RUC, qualificando il contesto urbano con l'eliminazione delle strutture precarie ed incongrue e definendo il completamento degli interventi tra via Potente e via Gentilino.

### Edificio confinante



### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 1095 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Dimensionamento:**  
 - SUL : 280 mq  
 - Sup. Coperta: 180 mq  
 - N piani: 2 piani fuori terra  
 - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
 - H max: 7,5 m

**Disposizioni:**  
 - L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
 - E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

**Modalità di attuazione:** Intervento diretto

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

## Spedaletto

Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



### Stato Attuale



### Individuazione dell'area su Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** PONTEROTTO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.46

**Descrizione del luogo:** L'area, inclusa nei precedenti strumenti urbanistici all'interno della potenziale espansione dell'adiacente P.I.P, risulta gravata da vincoli di inedificabilità.

### Contesto di riferimento

### Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un campo fotovoltaico per la produzione di energia da fonte rinnovabile.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 22.010 mq

**Destinazione d'uso:** Campo fotovoltaico.

**Modalità di attuazione:** Intervento diretto

**Disposizioni:**

- non è consentita la realizzazione di manufatti fatta eccezione per quelli strettamente necessari all'alloggiamento di apparati tecnici di supporto all'impianto
- E' prescritta la realizzazione di interventi di schermatura e mitigazione sul perimetro dell'area di intervento.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

**Ponterotto**

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** PONTE DI GABBIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della previsioni ricade in territorio aperto, sia pure in prossimità di aree già dedicate alla trasformazione di prodotti agricoli. È caratterizzata dalla presenza di aree non coltivate adiacenti a zone boscate ed a vigneti.

### Finalità dell'Azione di Pianificazione

*(This section is currently blank in the provided image)*

### Edificio confinante



### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 3.569 mq  
**Destinazione d'uso:** distributore ed autolavaggio  
**Dimensionamento:** recupero della SUL esistente esclusivamente per attività di supporto al distributore (ufficio, vendita materiali per auto)

**Disposizioni:** l'obbligo di preventiva esecuzione di interventi di bonifica (nell'area sono presenti cisterne per lo stoccaggio carburanti, per le quali la normativa prevede l'obbligo di verifica se necessaria preventiva bonifica)

**Modalità di attuazione:** Intervento diretto

- Bargino
- Calzaiolo
- Chiesanuova
- Cerbaia
- Mercatale
- Montecapri

- Montefridolfi
- Ponterotto
- La Romola
- San Casciano
- San Pancrazio
- Sant'Andrea in Percussina
- Spedaletto

### Ponte di Gabbiano

- Le Sibille
- Testi



### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** CERBAIA

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** -

**Descrizione del luogo:** L'area, a margine dell'area produttiva di Cerbaia in direzione ovest, risulta a contatto con il territorio aperto e confinante a nord e sud con attività produttive. Attualmente è parzialmente occupata da una tettoia.

### Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione è finalizzata all'incremento dell'attività produttiva riqualificazione del resede mediante eliminazione di manufatti non autorizzati.

### Edificio confinante



### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 808 mq

**Destinazione d'uso:** Destinazione previste Art. 42 NTA

**Dimensionamento:**

- SUL: 600 mq
- Superficie coperta: 300 mq
- N piani: 2 fuori terra
- non è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- E' ammessa la realizzazione di soppalchi
- H max: l'edificio non dovrà superare l'altezza dell'edificio confinante a nord dell'area di intervento.

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- L'intervento ha l'obbligo di eliminare il degrado presente nell'area, attraverso la preventiva eliminazione di tutti i manufatti presenti non legittimi.
- Costruzione in aderenza all'edificio esistente mantenendo l'allineamento e la stessa altezza.

**- Modalità di attuazione:** Intervento diretto