

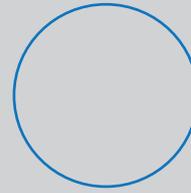
Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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**

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



Comune di San Casciano in Val di Pesa

LUGLIO 2013

Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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



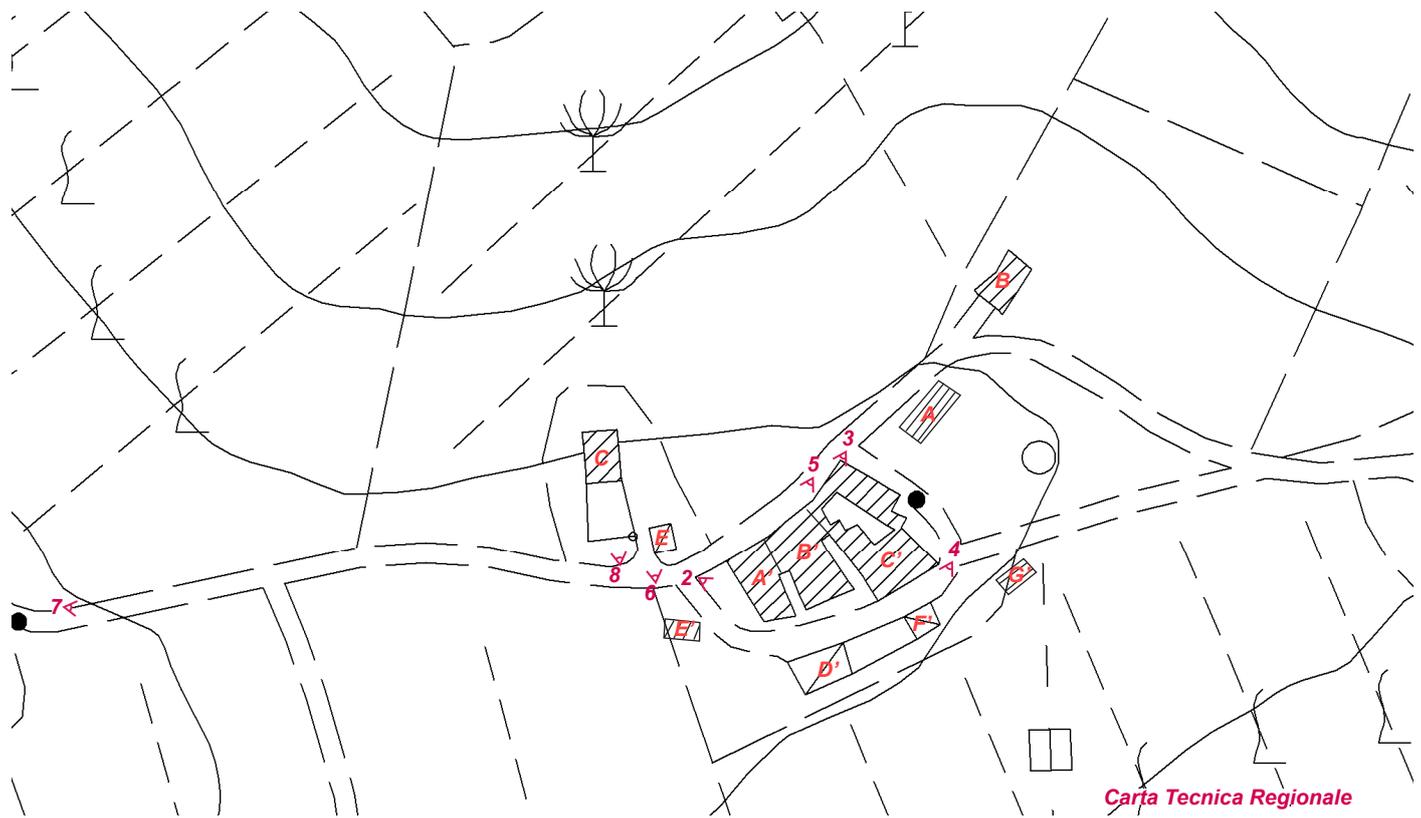
Comune di San Casciano in Val di Pesa

SNC 23

RIF. SCHEDA PS N°2125 N°2126

Toponimo ed indirizzo: **C.se Poppiano Via Luciana 2/4/6**
 CTR: **1:2000**
 NCT: **foglio/particella 87/24;87/28;87/29;87/27;87/100;87/102;
 87/103;87/ ;87/101**

**RIF. SCHEDA PS N°2125
 N°2126**



Carta Tecnica Regionale



Fotografia Aerea 2007





Gli edifici individuati nelle schede del Piano Strutturale n. 2125 e n. 2126 costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *Insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli, in base al suo ruolo esclusivo nel complesso stesso.

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

Nei paragrafi seguenti gli edifici inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 2126 sono indicati da una lettera maiuscola seguiti dal simbolo ', mentre gli edifici, inseriti nella scheda di Piano Strutturale n. 2125, sono individuati dalla sola lettera maiuscola.

1. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1.1. Categorie di intervento ammesse sugli edifici componenti il complesso

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A	Annesso agricolo	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
B	Fienile con carraia	RSF – Restauro scientifico e filologico
C	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E	Cisterna	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria

EDIFICIO		CATEGORIE DI INTERVENTO
A'	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
B'	Casa colonica	RSF – Restauro scientifico e filologico
C'	Casa colonica	RRC – Restauro e risanamento conservativo
D'	Fienile con carraia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
E'	Stallette	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
F'	Porcilaia	RRC – Restauro e risanamento conservativo
G'	Cisterna	M – Manutenzione ordinaria; MS – Manutenzione straordinaria

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

1. mantenimento della destinazione agricola

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

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

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

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

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

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

2. divieto di deruralizzazione

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

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

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

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

1.3.1. Annesso agricolo A

Destinazione d'uso

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

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

1.3.2. Fienile con carraia B

Destinazione d'uso

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

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

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di spazio di servizio all'attività agricola e quella residenziale.

1.3.3. Fienile con carraia C

Destinazione d'uso

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

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

1.3.4. Cisterna E

Destinazione d'uso

Il manufatto E dovrà mantenere la sua funzione specifica di cisterna a servizio dell'intero complesso

1.3.5. Casa colonica A'

Destinazione d'uso

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

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

Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica A', sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica A¹ secondo il seguente schema:

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

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

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

1.3.6. Casa colonica B'

Destinazione d'uso

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

Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

Nel caso in cui la Casa colonica B', sia già deruralizzata, è ammessa la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari, aventi ciascuna SUL minima di 70 mq, da determinare in funzione della SUL della Casa colonica B² secondo il seguente schema:

¹ La SUL della Casa colonica A' dovrà essere verificata ed accertata tramite apposito rilievo.

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

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

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

1.3.7. Casa colonica C'

Destinazione d'uso

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

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

Prescrizioni per fabbricati già deruralizzati

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

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

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

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

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

1.3.8. Fienile con carraia D'

Destinazione d'uso

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

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

1.3.9. Stallette E'

Destinazione d'uso

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

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

1.3.10. Porcilaia F'

Destinazione d'uso

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

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

1.3.11. Cisterna G'

Destinazione d'uso

Il manufatto G' dovrà mantenere la sua funzione specifica di cisterna a servizio dell'intero complesso

2. DISPOSIZIONI

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

