



Marzo 2019

ELAB PO

P0 2018



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Piano Operativo  
Legge Regionale 65/2014 e smi

Norme Tecniche di Attuazione  
Allegato 4 - Edifici schedati dei centri urbani



# **PO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## Allegato 4 Edifici schedati dei centri urbani

ADOZIONE  
D.C.C. n. del .....

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. del .....

**Il Sindaco**  
Massimiliano PESCHINI

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Donatella VIVIANI

**Il Responsabile del Procedimento**  
Architetto Barbara RONCHI

**Garante della Comunicazione**  
dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

**Ufficio Urbansitica**  
Architetto Sonia CIAPETTI  
**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Daniele RALLO  
Architetto Antonio MUGNAI

**SIT e Cartografia**  
Urbanista Lisa DE GASPER

**Urbansitica**  
Urbanista Fabio ROMAN

**VAS**  
Ing. Elettra LOWENTHAL  
Ing. Chiara LUCIANI

**Contributi specialistici**  
**Ecologia e Vegetazione**  
Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

**Aspetti legali**  
Avv. Leonardo PIOCHI

**Aspetti archeologici**  
Dott. Archeologo Demin MURGIA

**Aspetti idraulici** Ing. Giacomo GAZZINI  
Ing. Tiziano STAIANO

**Aspetti geologici e sismici**  
Geol. Alessandro MURRATZU  
Geol. Alessio CALVETTI

**Partecipazione**  
Dott.ssa Chiara PIGNARIS

## **Edifici schedati dei centri urbani**

Cerbaia

Scheda 1

Scheda 2

Scheda 3

Scheda 4

Scheda 7

La Romola

Scheda 4

Chiesanuova

Scheda 4

Scheda 6

Scheda 7

Mercatale

Scheda 1

Scheda 2

Scheda 3

Scheda 4

Scheda 12

San Casciano

Scheda 1

Scheda 2

Scheda 3

Scheda 4

Scheda 5

Scheda 6

Scheda 8

Scheda 12

Scheda 20

Scheda 21

Scheda 24

Scheda 25

Scheda 26

Scheda 27

Scheda 28

Quattrostrate

Scheda 1

Scopeti

Scheda 1

Cerbaia

## Scheda 1

---

**Indirizzo:** Via Napoli



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

T3, Tessuto insediativo di assetto recente con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC - risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

## Scheda 2

---

**Indirizzo:** Via Volterrana



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

**Tessuto di appartenenza:**

S5 Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani

**Categorie**

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati esclusivamente al di sopra dell'ultimo piano esistente

RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria e in allineamento degli edifici limitrofi esistenti nel rispetto delle distanze

## Scheda 3

**Indirizzo:** EX FIENILE SULLA PESA



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto fienile testimonianza dell'antico edificato.

Tessuto di appartenenza:

T4 - Tessuti di recente formazione a tipologia edilizia mista pluripiano

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

## Scheda 4

**Indirizzo:** Piazza del monumento



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

Tessuto di appartenenza:

S3 Sono tessuti fortemente caratterizzati dalle capacità di indurre percezioni identitarie dovute alla coerenza dell'impianto e alla presenza di edifici e spazi pubblici che rappresentano trame consolidate storicamente. Gli edifici sono generalmente posizionati a filo strada a formare un fronte continuo.

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

## Scheda 7

---

**Indirizzo:** Via Mameli



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

La Romola

## Scheda 4

---

**Indirizzo:** Via Volterrana



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

Chiesanuova

## Scheda 4

---

**Indirizzo:** Via Volterrana



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade

**Tessuto di appartenenza:**

S5. Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati esclusivamente al di sopra dell'ultimo piano esistente. .

AV4 sostituzione edilizia con possibilità di sopraelevazione di un piano salvo rispetto delle distanze dai confini, strade e pareti finestrate.

## Scheda 6

---

**Indirizzo:** Via Faltignano (interno)



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

**Tessuto di appartenenza:**

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

## Scheda 7

---

**Indirizzo:** Via Torino



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

**Tessuto di appartenenza:**

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

## Scheda 8

---

**Indirizzo:** Strada Provinciale Volterrana



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio risultava utilizzato come scuola pubblica, ormai dismesso da tempo.  
L'amministrazione comunale intende alienare il bene attraverso specifico bando.

Tessuto di appartenenza:

S2 - Tessuto aggregato di impianto e interesse storico che, per caratteristiche e per epoca di realizzazione, rappresenta il primo sviluppo del nucleo abitato originario lungo la viabilità principale. Il tessuto, i cui edifici si affacciano direttamente sulla strada, è compatto e non penetrabile, con botteghe e portoni di ingresso a piano terra, funzioni residenziali ai piani superiori e linee di gronda variabili.

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

E'ammessa la realizzazione di terrazze sulla copertura fronte tergale

Mercatale

## Scheda 1

---

**Indirizzo:** Via dell'Olivo



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

**Tessuto di appartenenza:**

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

## Scheda 2

---

**Indirizzo:** Via dell'Olivo



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

**Tessuto di appartenenza:**

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

## Scheda 3

---

**Indirizzo:** Via dell'Olivo



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

## Scheda 4

---

**Indirizzo:** Via dell'Olivo



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

## Scheda 12

---

**Indirizzo:** Via Nunzi



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Fabbricato realizzato negli anni cinquanta del Novecento, con caratteristiche che, per materiali e composizione architettonica, non rispondono alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

**Tessuto di appartenenza:**

CS centro storico

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.  
AV2 – ampliamento in sopraelevazione  
AV4 – sostituzione edilizia con sopraelevazione di un piano rispettando gli allineamenti con gli edifici limitrofi esistenti

San Casciano

## Scheda 1

**Indirizzo:** Via di Vittorio



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade ma presenta particolari caratteristiche di pregio da tutelare

**Tessuto di appartenenza:**

S5 Sono tessuti risalenti al primo novecento, caratterizzati da complessi lineari di edifici non sempre arretrati dal filo strada e interrotti da vuoti di separazione che permettono permeabilità visiva con il retro dei lotti. Le destinazioni hanno carattere misto, con pochi sporti commerciali e garages a piano terra e residenziale prevalente agli altri piani.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione delle volumetrie complessive dell'edificio e alterazione del prospetto principale e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc. Sui prospetti laterali sono consentite limitate alterazioni finalizzate al miglioramento funzionale dell'edificio

## Scheda 2

---

**Indirizzo:** Via di Vittorio



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza al tessuto storico

**Tessuto di appartenenza:**

T1 Tessuti formatosi a ridosso e all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

## Scheda 3

---

**Indirizzo:** Via San Francesco



Descrizione elementi caratterizzanti:

Torre piezometrica da tutelare per le rilevanti caratteristiche architettoniche e strutturali

Tessuto di appartenenza:

IC attrezzature di interesse comune

Categorie di intervento ammesse:

Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione degli elementi architettonici e strutturali caratterizzanti l'edificio

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc

## Scheda 4

---

**Indirizzo:** Via Roma – Piazza della Repubblica – Piazza De Gasperi



Descrizione elementi caratterizzanti:

Teatro Niccolini edificio di grande valore storico ed architettonico con rilevanti elementi di pregio interni ed esterni

Tessuto di appartenenza:

CU attrezzature di interesse culturale

Categorie di intervento ammesse:

Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione ed al restauro degli elementi architettonici, pittorici e strutturali caratterizzanti l'edificio. Non sono ammessi interventi che snaturino la composizione architettonica delle volumetrie esistenti.

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali

recinzioni, siepi, ecc.

## Scheda 5

---

**Indirizzo:** Via XXVII Luglio



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

T1 Tessuti formatosi a ridosso e all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

## Scheda 6

---

**Indirizzo:** Via dei Fossi



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

T1 Tessuti formatosi a ridosso e all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
RRC- risanamento conservativo e restauro  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

## Scheda 8

---

**Indirizzo:** Viale Giovanni Pascoli



Descrizione elementi caratterizzanti:

Per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica documenta la tipologia di edifici risalenti ai primi del novecento

Tessuto di appartenenza:

Grado 4 di intervento nel Centro Storico

Categorie di intervento ammesse:

Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche architettoniche. La destinazione d'uso deve tendere all'eliminazione dell'attuale attività che per sua ubicazione è incongrua al tessuto di appartenenza

## Scheda 12

---

**Indirizzo:** Via Dante



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

T3- Tessuto composto da interventi prevalentemente unitari riconducibili ad un disegno generale omogeneo. Le tipologie edilizie prevalenti sono l'edificio in linea pluripiano e la schiera a massimo due piani. La destinazione è prevalentemente residenziale.

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria  
MS – manutenzione straordinaria  
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.  
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

## Scheda 20

---

**Indirizzo:** Via Empolese



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

IC attrezzature di interesse collettivo

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

## Scheda 21

---

**Indirizzo:** Via Empolese



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

**Tessuto di appartenenza:**

DO- Sono zone interne ai centri abitati, con rapporto saturo fra volumi edificati e area, ove sono presenti edifici destinati ad attività produttive con spazi liberi pertinenziali.

**Categorie di intervento ammesse:**

Se ne impedisce la demolizione e ricostruzione e dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici e volumetrici che lo rendono caratteristico per l'epoca di realizzazione.

## Scheda 24

**Indirizzo:** Via XXVII Luglio



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

L'Edificio, ad attuale destinazione residenziale e commerciale, è composto da due piani fuori terra di cui il piano superiore viene utilizzato ad uso abitativo. Il linguaggio architettonico è frutto dell'utilizzo che dell'edificio viene fatto con particolare riferimento al piano terra caratterizzato da ampie aperture finestrate proprie dell'attività commerciale. Il resede di pertinenza viene utilizzato come deposito dei prodotti commercializzabili

**Tessuto di appartenenza:**

T1– Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

**Categorie di intervento ammesse:**

Al fine del riordino del resede di pertinenza dell'attività esistente al piano terra, è consentita, oltre a quanto previsto dallo specifico tessuto, la realizzazione di un locale deposito nel resede di pertinenza mediante chiusura della tettoia esistente.

Nello specifico dovranno essere verificate le distanze dai confini e dagli immobili esistenti ed utilizzati materiali leggeri.

H max: 3,5 m

Superficie coperta max: 30 mq

## Scheda 25

**Indirizzo:** Piazzetta Simone Martini, 4



Descrizione elementi caratterizzanti:

L'immobile, di proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia fa parte della compagine architettonica della Chiesa di Santa Maria al Prato e presenta un impianto planimetrico a corte costituito da due livelli fuori terra, giustapposto alla chiesa sul lato sud-ovest. L'edificio è destinato a sede operativa della Misericordia e primo soccorso.

Adiacente al suddetto immobile si trova l'edificio di proprietà dell'Istituto delle suore di Maria Consolatrice che si presenta con un impianto planimetrico ad "elle" costituito da due piani fuori terra oltre ad un giardino ad ovest e cortile ad est, confinante con quello della Arciconfraternita della Misericordia.

Tessuto di appartenenza:

TS: tessuto urbano storico. CS: centri storici.

Categorie di intervento ammesse:

Al fine di creare altri ambienti idonei per la permanenza dei medici e volontari ed incrementare gli ambienti per ambulatori e sale di attesa per il punto di primo soccorso e disporre di spazi per l'organizzazione funzionale della sede operativa della Misericordia è consentita l'addizione volumetrica all'interno del cortile di pertinenza di proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia e del cortile di pertinenza dell'immobile dell'Istituto delle suore di Maria Consolatrice, secondo i seguenti parametri:

addizione volumetrica

Superficie Edificabile (SE) max. 60 mq.

Altezza del Fronte (HF): 3 ml.

Numero piani fuori terra: un piano

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri igienico sanitari con verifica estesa anche ai locali esistenti. Il nuovo volume dovrà garantire il rispetto delle distanze minime di legge. Dovranno essere impiegati materiali leggeri quali ad esempio legno e vetro utilizzati con modalità tali da consentire la rimovibilità in caso di cessata utilizzazione e/o perdita dell'interesse comune. I volumi realizzati dovranno risultare pertanto indipendenti dal fabbricato principale esistente, sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

Considerato il tessuto storico di rilevante valore l'intervento dovrà garantire un attento studio di inserimento paesaggistico e architettonico.

Per l'intervento dovrà essere stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale

## Scheda 26

**Indirizzo:** Piazzetta Simone Martini, n.2 e n.3



### Descrizione elementi caratterizzanti:

L'immobile presenta un impianto planimetrico ad "elle" costituito da due livelli fuori terra. Il corpo di fabbrica in cui si trovano gli ingressi principali, con copertura a capanna, si sviluppa lungo piazzetta Simone Martini, tra la Chiesa di Santa Maria al Prato a sud-est ed un edificio con prevalente destinazione residenziale posto in via Morrocchesi, a nord-ovest.

Il secondo corpo di fabbrica, con unica falda di copertura, si estende in direzione sud-ovest, in adiacenza ad altri edifici posti lungo viale Tommaso Corsini. Da segnalare inoltre la presenza di due resedi di pertinenza esterna: il giardino ad ovest ed il cortile ad est.

L'immobile è adibito a scuola dell'infanzia al piano terreno ed a residenza delle suore al piano primo.

### Tessuto di appartenenza:

TS: tessuto urbano storico. CS: centri storici.

### Categorie di intervento ammesse:

Al fine di creare una struttura per l'infanzia in grado di accogliere anche i bambini più piccoli e soddisfare le esigenze di spazi per l'Arciconfraternita è consentita una addizione volumetrica all'interno del giardino di pertinenza dell'edificio in oggetto secondo i seguenti parametri:

Superficie Edificabile (SE) max. 320 mq. (dei quali 165 mq al piano terra e 155, al primo piano)

Altezza del Fronte (HF): 7 ml.

Numero piani fuori terra: 2 piani

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri igienico sanitari con verifica estesa anche ai locali esistenti. A tal proposito potrà essere realizzato un cortile interno. Il nuovo volume dovrà garantire il rispetto delle distanze minime di legge. Dovranno essere impiegati materiali leggeri quali ad esempio legno e vetro utilizzati con modalità tali da consentire la rimovibilità in caso di cessata utilizzazione e/o perdita dell'interesse comune. I volumi realizzati dovranno risultare pertanto indipendenti dal fabbricato principale esistente, sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

Considerato il tessuto storico di rilevante valore l'intervento dovrà garantire un attento studio di inserimento paesaggistico e architettonico.

Per l'intervento dovrà essere stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale

## Scheda 27

**Indirizzo:** Strada Provinciale 12 Val di Pesa



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

L'edificio ricade all'interno del centro abitato di San Casciano capoluogo e costituisce una testimonianza dell'edificazione rurale in uscita dal vecchio nucleo abitato di San Casciano. Le attuali condizioni ne stanno compromettendo il valore, determinando altresì effetti negativi che si estendono sia alla viabilità sia al tessuto circostante.

**Tessuto di appartenenza:**

TR2: tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati.

**Categorie di intervento ammesse:**

REV3 - ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente

## Scheda 28

**Indirizzo:** Viale Pascoli



Categorie di intervento ammesse:

Nei tessuti con grado di intervento 6 alla lettera a)  
**UNITA' EDILIZIE FRONTEGGIANTE IL VIALE PASCOLI**  
Presenza di degrado urbanistico e di fragilità paesaggistica per l'adiacenza alle mura castellane.

Sono consentiti, attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato, i seguenti interventi:

- demolizione delle colonne esistenti con possibilità di costruzione di un edificio a destinazione commerciale adibito alla somministrazione con i seguenti parametri:

SE= 70 mq;

Hmax 3m

- interventi di ristrutturazione conservativa fino alla REV3 dell'immobile esistente parzialmente interrato;

L'intervento dovrà rispettare le distanze dai confini e dalle pareti finestrate nel rispetto delle normative vigenti;

Considerata l'ubicazione in prossimità delle mura, la progettazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica, risparmio energetico e studio paesaggistico.

Contestualmente all'intervento sopra detto le altre aree ubicate all'interno del comparto, dovranno essere riqualificate lasciando idonei spazi di uso pubblico finalizzati agli interventi di risanamento e restauro delle mura da parte dell'Amministrazione Comunale.

Quattrotrade

## Scheda 1

---

**Indirizzo:** Via Campoli



**Descrizione elementi caratterizzanti:**

Edificio situato in territorio aperto ma con destinazione produttiva/commerciale.

**Tessuto di appartenenza:**

Territorio Aperto

**Categorie di intervento ammesse:**

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

Av1 o in alternativa AV2 per un massimo di 50 mq di SE finalizzati al completamento funzionale dell'edificato

Scopeti

## Scheda 1

---

**Indirizzo:** Via Scopeti



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio situato in territorio aperto ma con destinazione turistico-ricettiva.

Tessuto di appartenenza:

Territorio Aperto

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

AV1 per un massimo di 50 mq di SE finalizzati al completamento funzionale dell'edificio

In ogni caso dovrà essere salvaguardato il tracciato della viabilità minore che interessa le aree pertinenziali. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

