

Variante al Regolamento Urbanistico Comunale 2017

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

Sindaco
Massimiliano Pescini
Ass. Governo del Territorio
Carlo Savi

Gruppo di Lavoro Regolamento Urbanistico

Progettazione
Arch. Silvia Viviani

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

Servizio Urbanistica ed Edilizia
Dott. Leonardo Baldini
Arch. Sonia Ciapetti
Arch. Barbara Ronchi
Arch. Costanza Cacciatori

Variante
Ing. Fabio Corsinovi

NTA_ALLEGATO 1
Schede normative e progettuali degli
ambiti di trasformazione

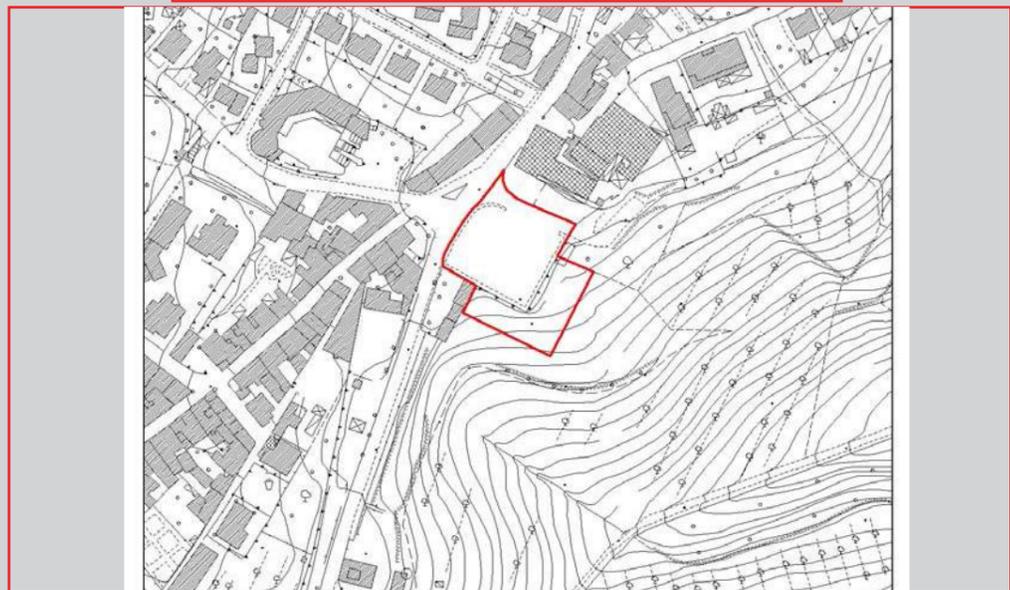


Comune di San Casciano in Val di Pesa

GENNAIO 2017



Stato Attuale



Elementi Descrittivi

UTOE: N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

Località: SAN CASCIANO

Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale: Scheda n.13

Descrizione del luogo: L'area a parcheggio pubblico è situata in una parte panoramica del Capoluogo da cui si gode la vista verso la valle a sud ovest. Attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato ma, al contrario, viene percepito come un anonimo crocevia utile solo ad una sosta veloce.

Individuazione dell'area su Ortofoto



Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità della proposta è quella di ottenere un luogo pubblico – piazza – che contribuisca a costruire una centralità vitale e, al contempo, un incremento di dotazione di parcheggi pubblici e privati. La valenza pubblica, in termini di qualità e quantità degli spazi che dovranno essere previsti, è assai elevata.

Sulla piazza potranno essere previste attività direzionali, comprensive di un punto di informazione turistica, attraverso la costruzione di un volume fuori terra che si affacci sulla piazza stessa e che sia realizzato con materiali "leggeri" di alta qualità. Tale volume, di altezza limitata ad un piano, dovrà essere posto lungo il lato Sud/Ovest della nuova piazza, senza che esso prosegua in alcun modo sui lati Nord/Ovest ed Est.

Disposizioni Generali e Particolari

Superficie Territoriale: 4.168 mq

Destinazione d'uso: Direzionale di servizio

Dimensionamento:

- SUL : 400 mq fuori terra
- Sup. Coperta: 400 mq
- N piani: 1 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 3.5 m

Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico: dovrà essere ceduto il primo livello interrato del parcheggio oltre alla piazza pubblica.

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.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- E' fatto obbligo che l'intervento edilizio venga caratterizzato da una movimentazione di vuoti e di pieni, con possibilità di un inserimento lungo tutto il corpo edilizio di un loggiato.

- Sotto la piazza dovrà essere costruito un parcheggio interrato di 2 livelli. Il primo livello sarà destinato a parcheggio pubblico, mentre il secondo livello sarà destinato a parcheggio privato. L'eventuale avanzamento a valle del muro in pietra che sostiene l'attuale parcheggio, dovrà limitarsi all'area di intervento ed essere costruito con la medesima tipologia, forma ed effetto visivo di quello attuale, auspicando il riutilizzo della pietra attualmente presente.

- La viabilità di accesso al parcheggio dovrà raccordarsi con la viabilità pubblica prevista nel confinato intervento ATRU07 e, pertanto, si renderà necessario un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le dovute connessioni.

- E' fatto obbligo di prevedere una adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

Modalità di attuazione: Piano urbanistico attuativo. L'area identificata con la lettera A è afferente alla presente scheda AT 08.

Assetto di Progetto



STATO VIGENTE

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

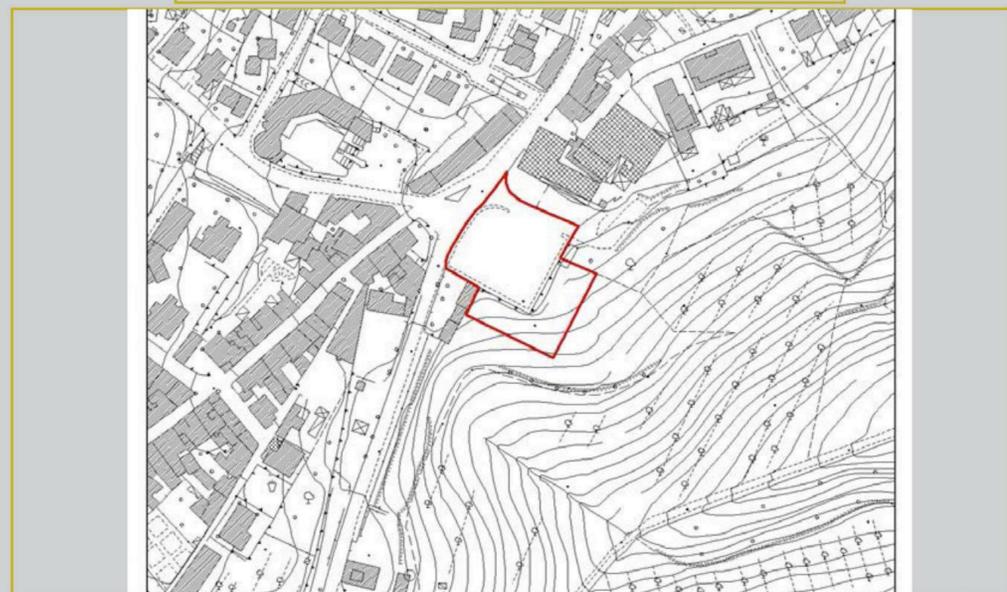
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



Stato Attuale



Elementi Descrittivi

UTOE: N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

Località: SAN CASCIANO

Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale: Scheda n.13

Descrizione del luogo: L'area a parcheggio pubblico è situata in una parte panoramica del Capoluogo da cui si gode la vista verso la valle a sud ovest. Attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato ma, al contrario, viene percepito come un anonimo crocevia utile solo ad una sosta veloce.

Individuazione dell'area su Ortofoto



Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità della proposta è quella di ottenere un luogo pubblico - piazza - che contribuisca a costruire una centralità vitale e, al contempo, un incremento di dotazione di parcheggi pubblici e privati. La valenza pubblica, in termini di qualità e quantità degli spazi che dovranno essere previsti, è assai elevata.

Sulla piazza potrà essere previsto un punto di informazione turistica, attraverso la costruzione di un volume fuori terra che sia facilmente visibile ed accessibile dalla strada principale e che sia realizzato con materiali "leggeri" di alta qualità. Tale volume, di altezza limitata ad un piano, dovrà essere posto lungo il lato Sud/Ovest della nuova piazza, senza che esso prosegua in alcun modo sui lati Nord/Ovest ed Est.

Disposizioni Generali e Particolari

Superficie Territoriale: 4.168 mq

Destinazione d'uso: Direzionale di servizio

Dimensionamento:

- SUL : 100 mq fuori terra

- Sup. Coperta: 100 mq

- N piani: 1 piani fuori terra

- H max: 3.5 m

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.

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

- E' possibile che l'intervento edilizio venga caratterizzato con l'inserimento lungo il corpo edilizio di un loggiato/

/pensilina per la fermata autobus

- Nella riorganizzazione della nuova piazza si dovrà mantenere un piccolo parcheggio a servizio del punto informazioni sul piazzale, e recuperare i posti auto che si andranno a perdere, possibilmente incrementandone il numero, mediante l'utilizzo dell'area sottostante il muro a retta che sostiene l'attuale parcheggio. Inoltre la nuova piazza dovrà essere dotata di una zona panoramica sulla valle in prossimità dell'attuale muro a retta.

- La viabilità di accesso al parcheggio dovrà raccordarsi con la viabilità pubblica prevista nel confinato intervento ATRU07 e, pertanto, si renderà necessario un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le dovute connessioni.

- E' fatto obbligo di prevedere una adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

Modalità di attuazione:

Piano Unitario Convenzionato

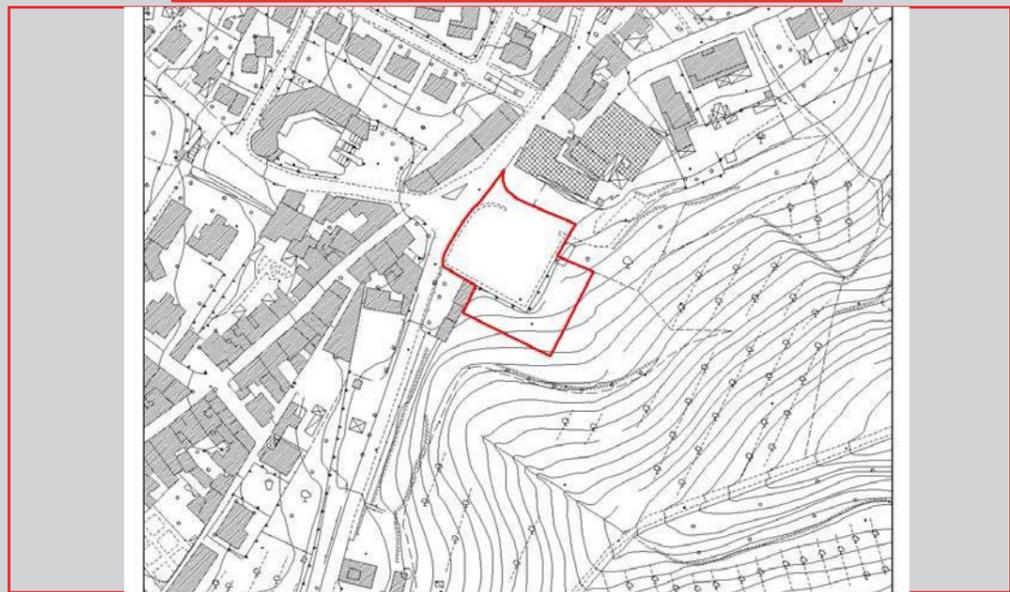
Assetto di Progetto



STATO DI VARIANTE



Stato Attuale



Elementi Descrittivi

UTOE: N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

Località: SAN CASCIANO

Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale: Scheda n.13

Descrizione del luogo: L'area a parcheggio pubblico è situata in una parte panoramica del Capoluogo da cui si gode la vista verso la valle a sud ovest. Attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato ma, al contrario, viene percepito come un anonimo crocevia utile solo ad una sosta veloce.

Individuazione dell'area su Ortofoto



Assetto di Progetto



Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità della proposta è quella di ottenere un luogo pubblico - piazza - che contribuisca a costruire una centralità vitale e, al contempo, un incremento di dotazione di parcheggi pubblici e privati. La valenza pubblica, in termini di qualità e quantità degli spazi che dovranno essere previsti, è assai elevata.

Sulla piazza potranno portarsi attività direzionali, comprensive di un punto di informazione turistica, attraverso la costruzione di un volume fuori terra che si affacci sulla piazza stessa e sia facilmente visibile ed accessibile dalla strada principale e che sia realizzato con materiali "leggeri" di alta qualità. Tale volume, di altezza limitata ad un piano, dovrà essere posto lungo il lato Sud/Ovest della nuova piazza, senza che esso prosegua in alcun modo sui lati Nord/Ovest ed Est.

STATO SOVRAPPOSTO

Disposizioni Generali e Particolari

Superficie Territoriale: 4.168 mq

Destinazione d'uso: Direzionale di servizio

Dimensionamento:

- SUL : 400 100 mq fuori terra

- Sup. Coperta: 400 100 mq

- N piani: 1 piani fuori terra

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

- H max: 3.5 m

Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico: dovrà essere ceduto il primo livello interrato del parcheggio oltre alla piazza pubblica.

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.

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

- E' fatto obbligo che l'intervento edilizio venga caratterizzato da una movimentazione di vuoti e di pieni, con possibilità di un inserimento lungo tutto il corpo edilizio di un loggiato.

- E' possibile che l'intervento edilizio venga caratterizzato con l'inserimento lungo il corpo edilizio di un loggiato/ pensilina per la fermata autobus

- Nella riorganizzazione della nuova piazza si dovrà mantenere un piccolo parcheggio a servizio del punto informazioni sul piazzale, e recuperare i posti auto che si andranno a perdere, possibilmente incrementandone il numero, mediante l'utilizzo dell'area sottostante il muro a retta che sostiene l'attuale parcheggio. Inoltre la nuova piazza dovrà essere dotata di una zona panoramica sulla valle in prossimità dell'attuale muro a retta.

- Sotto la piazza dovrà essere costruito un parcheggio interrato di 2 livelli. Il primo livello sarà destinato a parcheggio pubblico, mentre il secondo livello sarà destinato a parcheggio privato. L'eventuale avanzamento a valle del muro in pietra che sostiene l'attuale parcheggio, dovrà limitarsi all'area di intervento ed essere costituito con la medesima tipologia, forma ed effetto visivo di quello attuale, auspicando il riutilizzo della pietra attualmente presente.

- La viabilità di accesso al parcheggio dovrà raccordarsi con la viabilità pubblica prevista nel confinante intervento ATRU07 e, pertanto, si renderà necessario un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le dovute connessioni.

- E' fatto obbligo di prevedere una adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

Modalità di attuazione:

Piano urbanistico attuativo-

L'area identificata con la lettera A è afferente alla presente scheda AT08

Piano Unitario Convenzionato