

**COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA
PROVINCIA DI FIRENZE**

**VARIANTE ORGANICA AL P.R.G.
PER LE AREE EDIFICATE**

Art.40 c. 8/20 della Legge Regionale 16/1/95 n.5

Progettista Ing.Arch. ROBERTO BORGHINI
collaboratori Arch. Donatella Gronchi
Arch. Massimo Tosi
Arch. Marco Giglioli



SCHEDE TECNICHE

VERSIONE DEFINITIVA

a seguito di :

decisioni sulle osservazioni
parere della Regione
parere della Provincia

Novembre 2000

CERBAIA

STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di Recupero di iniziativa privata.
MOTIVAZIONI	Trasferimento di una attività produttiva non compatibile con il contesto urbano. Ripulitura delle sponde del fiume Pesa da una serie di fabbricati precari e deturpanti. Riqualificazione del margine urbano verso il fiume Pesa e della quinta edilizia su via Volterrana all'ingresso del centro urbano, provenendo dal ponte sulla Pesa. Riorganizzazione delle aree pubbliche in testa a via Gandhi.
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante.
AREE PUBBLICHE	Verde pubblico: come da Tavola di P.R.G., piazzetta ad uso pubblico su via Gandhi.
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Demolizione di tutti gli edifici presenti attualmente sull'area, facoltativa per il prefabbricato che si attesta sul torrente Sugana, obbligatoria per gli altri fabbricati. A) al posto degli edifici da demolire obbligatoriamente, ricostruzione su via Volterrana e sul fronte del fiume Pesa di un edificio continuo con le seguenti caratteristiche: Superficie utile lorda: mq. 1940 su tre piani: Piano Terra, Piano Primo e Secondo. Passaggi coperti sotto il fabbricato da ricostruire, di larghezza minima di ml. 3,00 Superficie coperta massima: mq. 670 (*) Piani fuori terra: 3 piani fuori terra, quota del terreno da portare con rinterro a quella di via Gandhi. Locali accessori: autorimesse private al Piano Interrato sotto il fabbricato e la piazzetta pedonale ad uso pubblico. Distanze minime: allineamenti come da Tavola di P.R.G., in aderenza con i fabbricati esistenti. Sistemazioni esterne: piazzetta pedonale ad uso pubblico al termine di via Gandhi; collegamenti pedonali ad uso pubblico fra la piazzetta, la

via Volterrana e il verde lungo la
Pesa.
Coperture: Falde di pendenza circa 30% a
capanna verso le strade.
Manto in laterizio.

B) Per l'edificio prefabbricato che si attesta sul
torrente Sugana ristrutturazione in Categoria
D3 o demolizione e ricostruzione con possibilità
di realizzare due piani utili e uno interrato.
Vincolo di rispetto della sagoma fuori terra.

DESTINAZIONI

Residenza, attività commerciali, direzionali,
ricettive, ricreative senza percentuali prefissate.

Indicazioni orientative:

A) per l'edificio da ricostruire:

attività commerciali, direzionali o ricettive al
Piano Terra;

residenza o attività direzionali al Piano Primo;
residenza al Piano Secondo.

B) per l'edificio prefabbricato da ristrutturare o
ricostruire:

attività commerciali, ricettive o ricreative
(palestra privata).

(*) LA SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE E'
DI mq. 2460; PERTANTO L'INTERVENTO COMPORTA UNA RIDUZIONE
SOSTANZIALE DI SUPERFICIE COPERTA

CERBAIA
R 1



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione

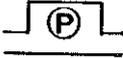


Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato



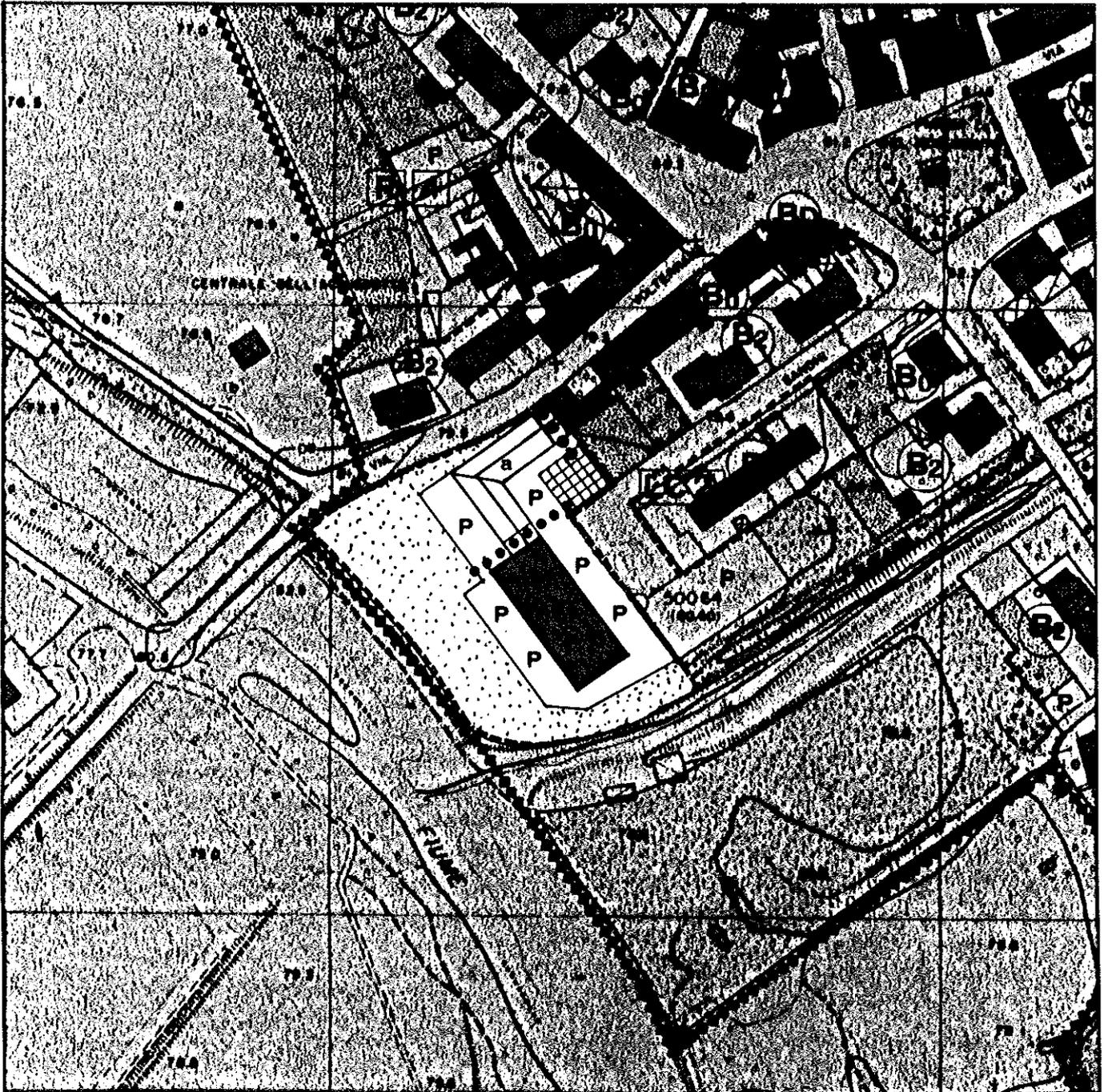
Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di Recupero.
MOTIVAZIONI	Riutilizzazione di un edificio scolastico da dismettere. completamento della quinta edilizia all'incrocio fra via Firenze e via Napoli.
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante a una quota inferiore rispetto alle strade circostanti.
AREE PUBBLICHE	
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Ristrutturazione dell'edificio principale e demolizione dei fabbricati minori presenti nell'area. A) sull'edificio principale intervento di recupero fino alla Categoria C; B) al posto dei fabbricati da demolire ricostruzione di un edificio con le seguenti caratteristiche: Superficie utile lorda: mq. 600 su due piani: Piano Terra rialzato e Piano Primo. Superficie coperta massima: mq. 300 Piani fuori terra: 2 piani fuori terra, Piano terra alla quota di via Napoli. Locali accessori: autorimesse private e magazzini al Piano Seminterrato. Distanze minime: ml. 10 dall'edificio principale; ml. 6 dalla strada. Sistemazioni esterne: mantenimento delle alberature attuali; integrazione con verde ornamentale lungo le strade; superamento dei dislivelli interni al lotto con scarpate verdi; mantenimento del collegamento con via Empolese. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna verso la strada, con padiglioni alle estremità. Manto in laterizio.
DESTINAZIONI	Residenza, anche attività direzionali o ricettive nell'edificio principale

CERBAIA
R 2



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione



Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato



Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



STRUMENTO ATTUATIVO	Intervento edilizio diretto.
MOTIVAZIONI	Riqualificazione urbana mediante il completamento della quinta edilizia su via Bini-Smaghi e l'eliminazione di corpi di fabbrica non adeguati agli edifici vicini (Sottozona B0).
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante.
AREE PUBBLICHE	
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Demolizione di tutti i fabbricati presenti attualmente sull'area e ricostruzione di un edificio con le seguenti caratteristiche: Superficie utile lorda: mq. 300 su due piani: Piano Terra e Piano Primo. Superficie coperta massima: mq. 150 Piani fuori terra: 2 piani fuori terra, altezza massima inferiore di ml. 0,50 da quella del fabbricato di sinistra su via Bini-Smaghi. Distanze minime: arretramento di almeno ml. 1,00 rispetto al fabbricato di sinistra su via Bini-Smaghi; allineamento con il fabbricato di sinistra sul retro, salvo il rispetto delle distanze minime di codice civile dai confini; ml. 10 dal confine di destra del lotto. Sistemazioni esterne: slargo pedonale o a verde con funzione ornamentale su via Bini-Smaghi. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a mezzo padiglione, necessita di studiare il raccordo con la copertura del fabbricato di sinistra., su via Bini-Smaghi.
DESTINAZIONI	Residenza, possibilità di attività commerciale al Piano Terra.

**CERBAIA
R 3**



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione



Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato



Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



CERBAIA

R.4

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di recupero di iniziativa privata.

MOTIVAZIONI

Riqualificazione del margine urbano verso il fiume Pesa.

Riorganizzazione delle aree private e pubbliche sul retro dei fabbricati in angolo fra via Volterrana e via Empolese.

GIACITURA DEL TERRENO

Pianeggiante.

AREE PUBBLICHE

Viabilità: come da Tavola di P.R.G.;

Verde pubblico: realizzazione di un settore centrale di un collegamento pedonale fra via Empolese e l'area della centrale dell'acquedotto lungo il fiume Pesa.

Parcheggi: min. mq. 300.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Recupero dell'ex fienile inutilizzato e demolizione di tutti gli altri fabbricati presenti nell'area.

A) sull'ex fienile intervento di recupero fino alla Categoria D1.

B) al posto dei fabbricati da demolire ricostruzione di un edificio con le seguenti caratteristiche:

Superficie utile lorda: mq. 810 su due piani: Piano Terra rialzato e Piano Primo.
Passaggio a ponte al Piano Terra del fabbricato, di collegamento con la corte interna, larghezza minima di ml. 3,00.

Superficie coperta massima: mq. 425 (*)

Piani fuori terra: 2 piani fuori terra, Piano Terra rialzato dal terreno fino a ml. 0,50; quota del terreno da portare con rinterro a quella di via Empolese.

Locali accessori: autorimesse private al Piano Seminterrato (o Interrato) sotto il fabbricato e la corte interna.

Distanze minime: ml.5 da tutti i confini del lotto con possibilità di aderenza ai fabbricati esistenti

Sistemazioni esterne: cortile interno con accesso

anche dal passaggio a ponte;
verde privato sul confine verso
la Pesa con funzione di
schermatura.

Coperture:

Falde di pendenza circa 30% a
capanna.

Manto in laterizio.

DESTINAZIONI

Residenza.

(*) LA SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE E' DI mq. 230; PERTANTO L'INTERVENTO COMPORTA UN AUMENTO DI SUPERFICIE COPERTA DI mq. 195, INFERIORE A mq. 200.

CERBAIA
R 4



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione

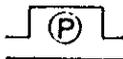


Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato



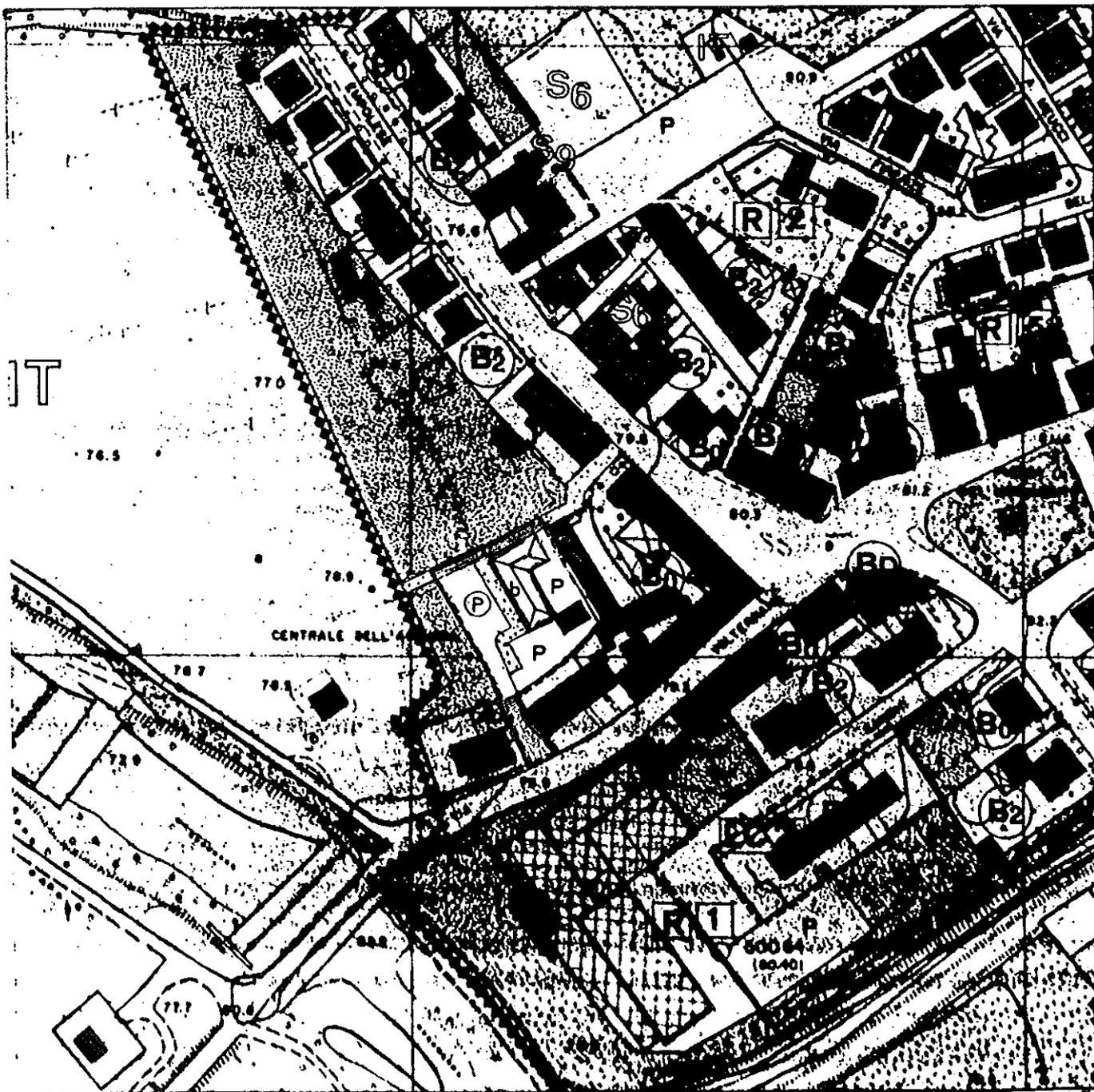
Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



CERBAIA

R.5

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di recupero di iniziativa privata.

MOTIVAZIONI

Eliminazione di una situazione di degrado dovuta alla presenza di fabbricati precari visibili da via Bellucci.

Chiusura della quinta edilizia su via Bellucci.

Formazione di un piano di autorimesse e di parcheggi a servizio degli edifici su via Bellucci e su via Volterrana.

GIACITURA DEL TERRENO

In leggera pendenza.

AREE PUBBLICHE

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Demolizione di tutti gli edifici presenti attualmente sull'area e ricostruzione di edifici con le seguenti caratteristiche:

Edificio A) Edificio su via Bellucci:

Superficie utile lorda: mq. 440 su due piani: Piano Terra rialzato e Piano Primo.

Superficie coperta massima: mq. 220 (*)

Piani fuori terra: 2 piani fuori terra, Piano Terra rialzato alla quota massima di via Bellucci sul fronte del lotto.

Locali accessori: autorimesse al P. Seminterrato sotto il fabbricato.

Distanze minime: ml. 6 da via Bellucci;

ml. 10 dall'edificio a monte;

in aderenza all'edificio a valle.

Edificio B) Piano Seminterrato da destinare ad autorimesse sul retro.

Piano di Copertura con quota corrispondente, o di poco superiore a quella del Piano rialzato del Fabbricato A, da utilizzare come parcheggio privato.

Superficie coperta massima: mq. 200 (*)

Sistemazioni esterne: verde privato con funzione ornamentale su via Bellucci.

Aree interne o perimetrali di areazione per le autorimesse dell'edificio B.

Coperture: Edificio A) Falde di pendenza circa 30% ; mezzo padiglione; manto in laterizio.
Edificio B) Copertura piana da utilizzare come parcheggio privato.

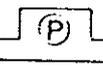
DESTINAZIONI

Residenza;
possibilità di attività commerciale al Piano rialzato dell'Edificio A.

(*) LA SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE E' DI mq. 365; PERTANTO L'INTERVENTO COMPORTA UN AUMENTO DI SUPERFICIE COPERTA DI mq. 55, INFERIORE A mq. 200.

CERBAIA
R 5

- EDIFICI**
-  Edifici di nuova costruzione
 -  Edifici da ristrutturare
 -  Passaggi coperti sotto gli edifici

- AREE PUBBLICHE**
-  Strade e parcheggi
 -  Verde pubblico

- AREE ESTERNE**
-  Verde Privato
 -  Aree di parcheggio privato
 -  Aree pedonali ad uso pubblico
 -  Percorsi ad uso pubblico

