



**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

MERCATALE

STRUMENTO ATTUATIVO	Intervento edilizio diretto.
MOTIVAZIONI	Riorganizzazione di una serie di autorimesse private a servizio dell'edificio di case popolari in via della Pineta. Allargamento di via della Pineta e riorganizzazione del resede del fabbricato con lo spostamento delle autorimesse, la separazione dei percorsi di accesso alle autorimesse dai parcheggi all'aperto, la realizzazione di aree di verde privato.
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante.
AREE PUBBLICHE	Pubblico transito lungo via della Pineta.
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Demolizione delle autorimesse attuali e costruzione di nuove autorimesse più articolate con le seguenti caratteristiche: Superficie lorda autorimesse: mq. 200 da destinare ad autorimesse al Piano Terra. Superficie coperta massima: mq. 200 Piani fuori terra: 1 piano, altezza utile massima ml. 2,50. Distanze minime: ml. 10 dall'edificio di case popolari; ml. 6 dai confini del lotto Sistemazioni esterne: verde privato sul retro ed in posizione centrale al lotto. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a padiglione. Manto in laterizio.
DESTINAZIONI	Autorimesse.

MERCATALE
R 1

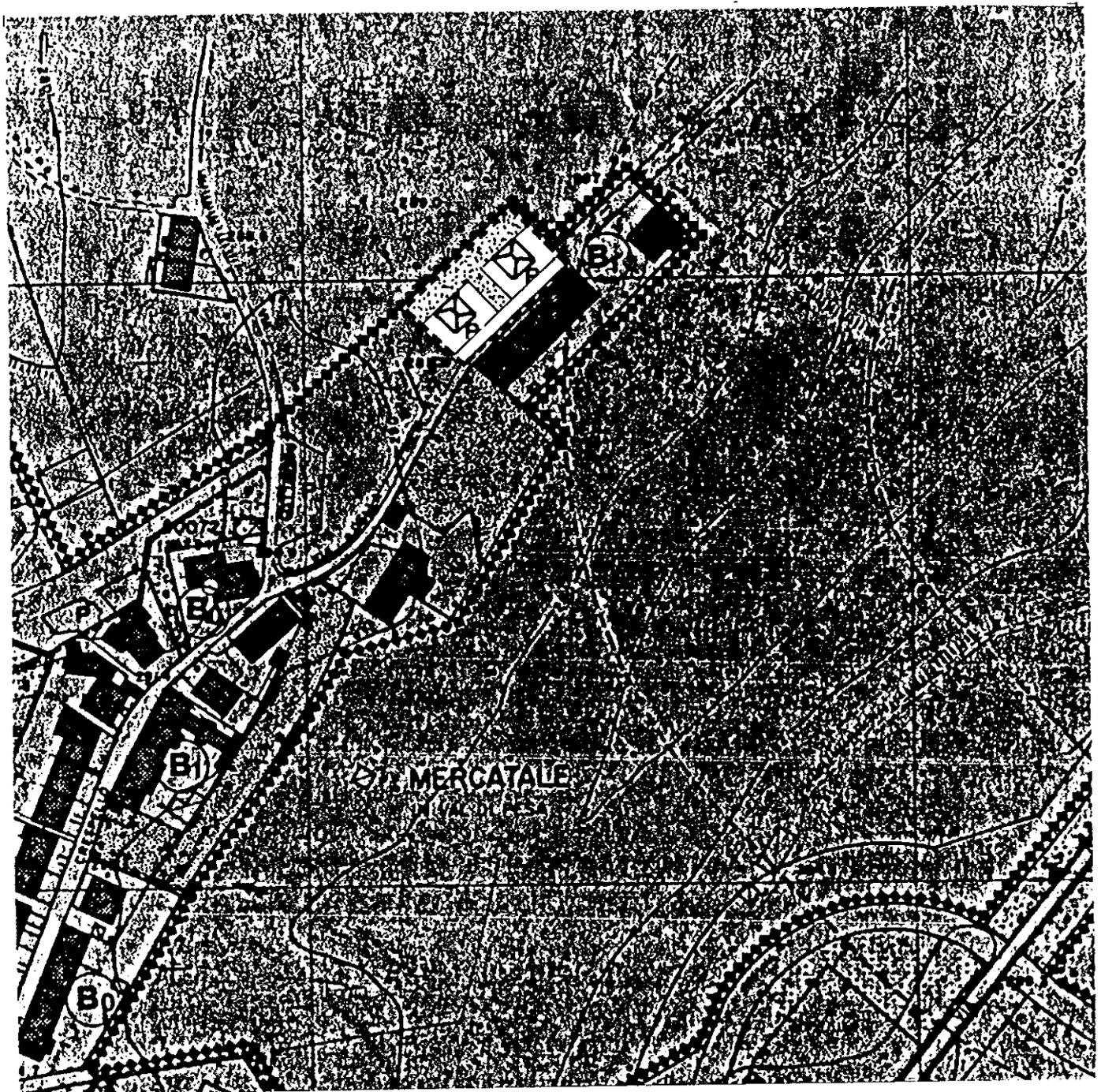
- EDIFICI**
-  Edifici di nuova costruzione
 -  Edifici da ristrutturare
 -  Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE

-  Strade e parcheggi
-  Verde pubblico

AREE ESTERNE

-  Verde Privato
-  P Aree di parcheggio privato
-  Aree pedonali ad uso pubblico
-  Percorsi ad uso pubblico



MERCATALE

R.2

STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di recupero di iniziativa privata.
MOTIVAZIONI	Piena utilizzazione di un complesso edilizio di valore ed attualmente in stato di degrado. Realizzazione di passaggio pedonale fra via Don Minzoni e il verde pubblico sul margine Ovest di Poggio Borgoni.
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante nel resede degli edifici, in leggera pendenza sul retro.
AREE PUBBLICHE	Verde pubblico e percorso pedonale come da Tavola di P.R.G.
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Recupero degli edifici principali con demolizione dei fabbricati precari. Sugli edifici principali interventi di recupero fino alla Categoria D1 φ per il fabbricato su via Don Minzoni e per la porzione di fabbricato più interno anteriore al 1942; fino alla categoria D3 per la porzione di fabbricato più interno realizzato dopo il 1942. Locali accessori: autorimesse private al Piano Interrato sotto i parcheggi di superficie sul retro degli edifici. Sistemazioni esterne: verde privato sul fronte, sui lati, sul retro con funzione di fascia di schermatura; piazzetta pavimentata condominiale fra i due parcheggi di superficie sul retro edifici principali.
DESTINAZIONI	Residenza, attività direzionali, attività ricettive.

MERCATALE
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



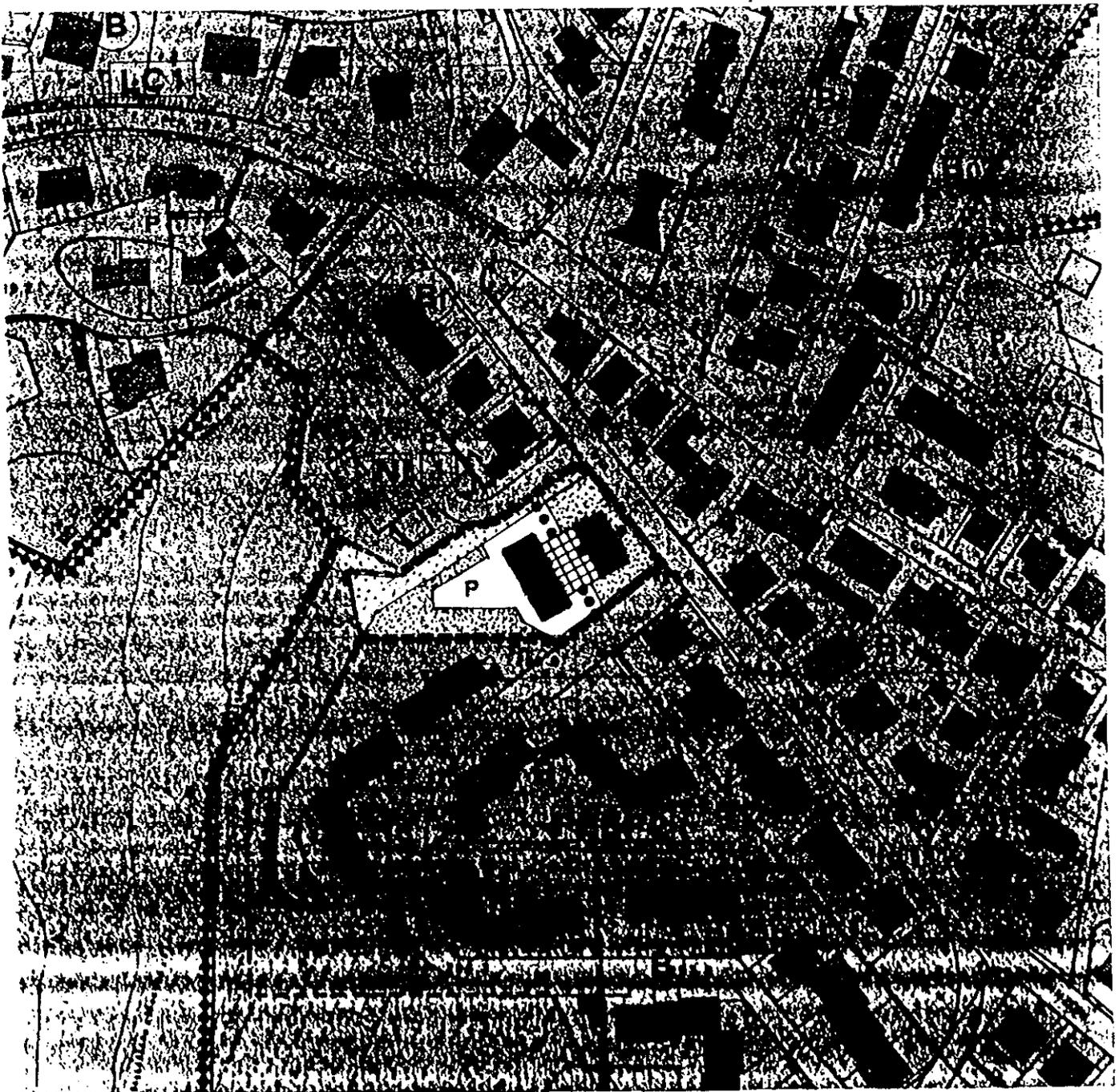
Aree di parcheggio privato



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 Gramsci.
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante.
AREE PUBBLICHE	Slargo ad uso pubblico su via Gramsci.
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	<p>Demolizione di tutti gli edifici presenti attualmente sull'area e ricostruzione di un edificio con le seguenti caratteristiche:</p> <p>Superficie utile lorda: mq. 440 su due piani: Piano Terra e Piano Primo.</p> <p>Superficie coperta massima: mq. 220</p> <p>Piani fuori terra: 2 piani fuori terra: Piano Terra ad uso commerciale o artigianale con altezza libera fino a ml. 4,00.</p> <p>Locali accessori: autorimesse al Piano Interrato sotto il fabbricato e sotto lo slargo su via Gramsci.</p> <p>Distanze minime: sul fronte verso via Gramsci arretramento fino a "liberare" il balcone al Piano Primo del fabbricato di destra; sul lato ml. 10 dal fabbricato di sinistra.</p> <p>Sistemazioni esterne: slargo ad uso pubblico su via Gramsci.</p> <p>Coperture: Falde di pendenza circa 30% a padiglione sul lato sinistro.</p>
DESTINAZIONI	Residenza al Piano Primo; commercio o artigianato al Piano Terra.

MERCATALE R 3



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione

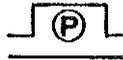


Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato

P

Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di recupero di iniziativa privata.
MOTIVAZIONI	Riqualificazione urbana mediante la sostituzione di una serie di costruzioni precarie sul retro degli edifici di via Poggio Borgoni e la costruzione al loro posto di uno o più edifici allineati sulla nuova strada di P.R.G. Piccolo incremento residenziale. Integrazione dei parcheggi pubblici per gli edifici su via Poggio Borgoni.
GIACITURA DEL TERRENO	Pianeggiante.
AREE PUBBLICHE	Verde pubblico e parcheggi da individuare con il piano di recupero in base alle esigenze della zona.
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Demolizione di tutti gli edifici presenti attualmente sull'area e ricostruzione di un edificio con le seguenti caratteristiche: Superficie utile lorda: mq. 800 su due piani: Piano Terra rialzato e Piano Primo. Superficie coperta massima: mq. 400 Locali accessori: autorimesse private al Piano Seminterrato sotto il fabbricato. Distanze minime: ml. 6 dalla strada di P.R.G. e dai confini laterali del lotto; sul retro ml. 15 o in aderenza rispetto agli edifici su via Poggio Borgoni. Sistemazioni esterne: verde privato di schermatura sul retro. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna verso strada o a padiglione. Manto in laterizio.
DESTINAZIONI	Residenza

MERCATALE
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

P

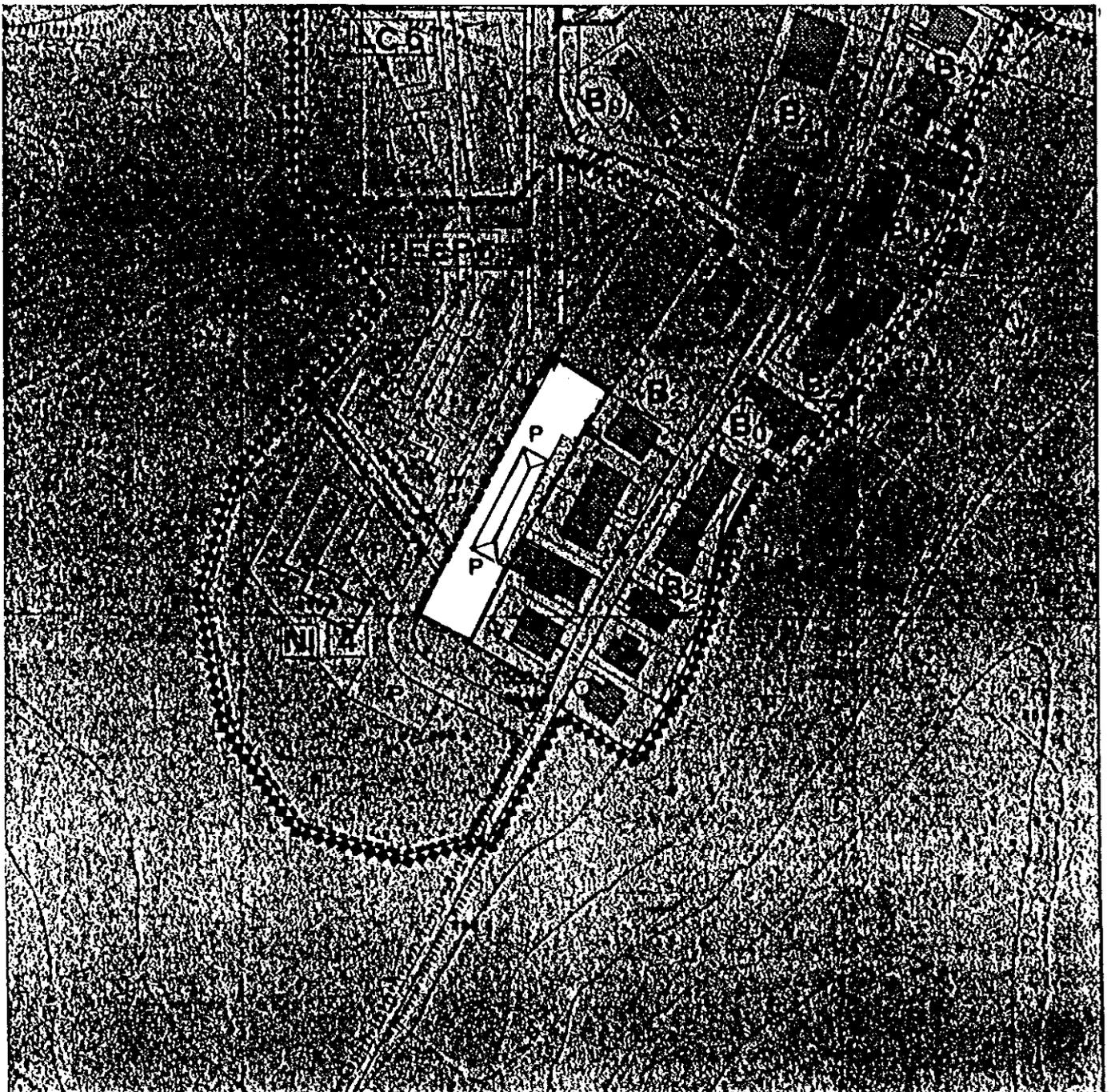
Arece di parcheggio privato



Arece pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



MERCATALE

NI.1

STRUMENTO ATTUATIVO	Lottizzazione convenzionata.
MOTIVAZIONI	Collegamento di via della Vite con via Don Minzoni, in modo da togliere a via della Vite il carattere di strada a fondo chiuso. Piccolo incremento residenziale sul prolungamento di via della Vite. Integrazione dei parcheggi su via della Vite.
GIACITURA DEL TERRENO	In leggera pendenza
AREE PUBBLICHE	Viabilità: come da Tavola di P.R.G.; Verde Pubblico: come da Tavola di P.R.G. Parcheggi: min. mq. 300
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI QUANTITATIVI	Superficie utile lorda: mq. 400 al Piano Terra ed al piano primo Superficie coperta massima: mq. 400 Piani fuori terra: Piano Terra e piano primo; Piano terra alla stessa quota della nuova strada di P.R.G. Locali accessori: autorimesse e magazzini al Piano Seminterrato, sotto i fabbricati. Distanze minime: ml. 6 dalla nuova strada di PRG; ml. 6 dai confini del lotto; ml. 6 fra i fabbricati. Sistemazioni esterne: verde privato di schermatura a valle. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna verso la strada o a padiglione. Manto in laterizio.
DESTINAZIONI	Residenza.

MERCATALE NI 1



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione

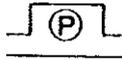


Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato



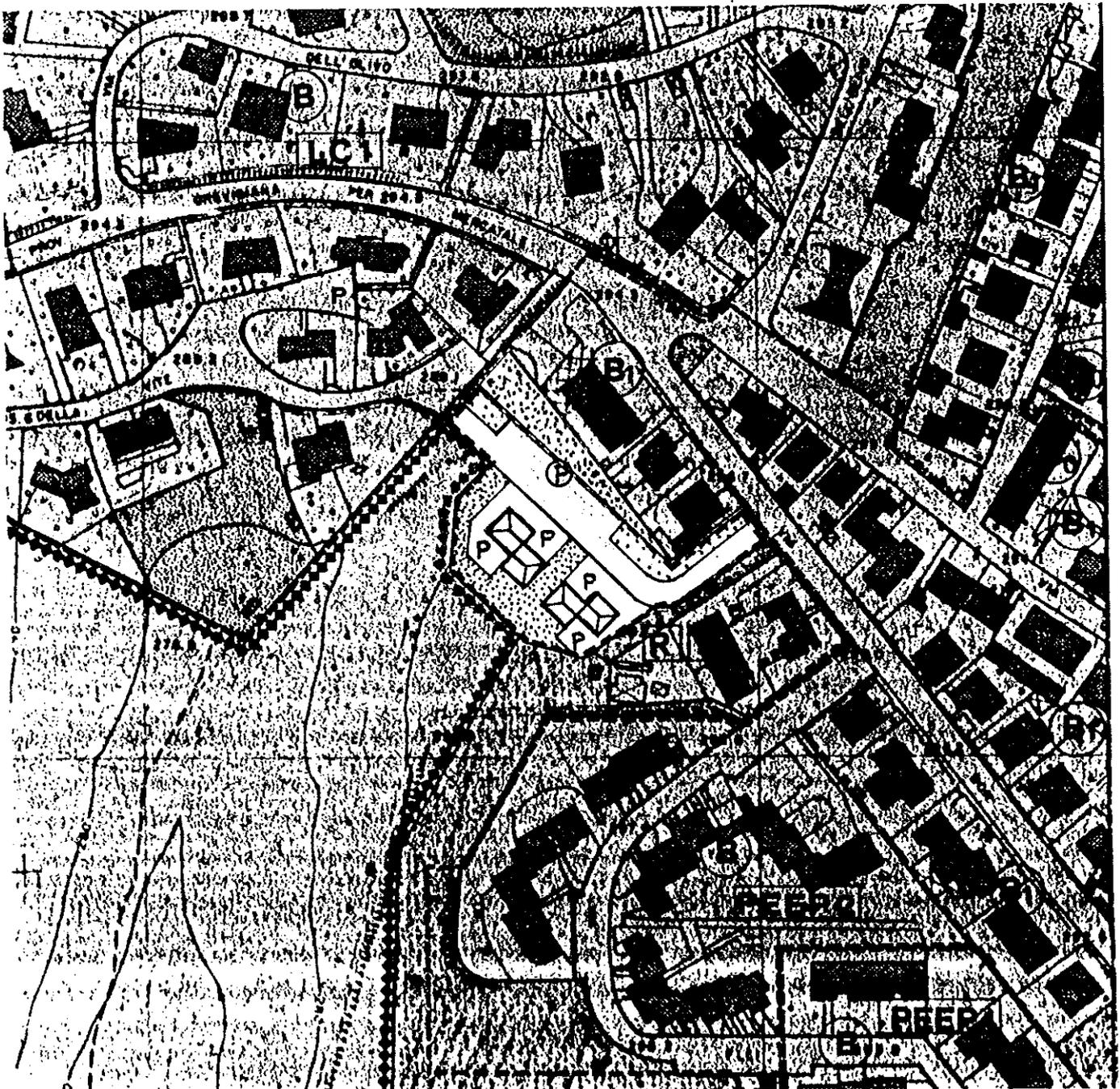
Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



MERCATALE

NI.2

STRUMENTO ATTUATIVO

Lottizzazione convenzionata.

MOTIVAZIONI

Completamento del centro urbano a valle con via Grevigiana, con la realizzazione di una nuova strada di penetrazione.

Realizzazione di un parcheggio a servizio anche delle abitazioni di via Crespello, da collegare mediante percorsi pedonali sia a via Crespello che a via Grevigiana.

GIACITURA DEL TERRENO

In leggera pendenza

AREE PUBBLICHE

Viabilità: come da Tavola di P.R.G.;
Verde Pubblico e percorsi: come da Tavola di PRG
Parcheggi: min. mq. 1000 parcheggi alberati

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI QUANTITATIVI

Superficie utile lorda: mq. 1360 su 2 Piani: Piano
Terra Rialzato e Piano Primo.

Superficie coperta massima: mq. 680

Piani fuori terra: 2 Piani fuori terra;

Piano Terra rialzato fino a un massimo di ml. 1,50 rispetto alle quote della nuova strada di P.R.G.

Locali accessori: autorimesse private al Piano Seminterrato, sotto i fabbricati.

Distanze minime: ml. 10 dalla nuova strada di PRG;

ml. 6 dai confini del lotto;

ml. 10 fra i fabbricati.

Sistemazioni esterne: verde privato sul fronte strada con funzione ornamentale;

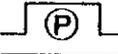
Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna o a padiglione sui lati.
Manto in laterizio.

DESTINAZIONI

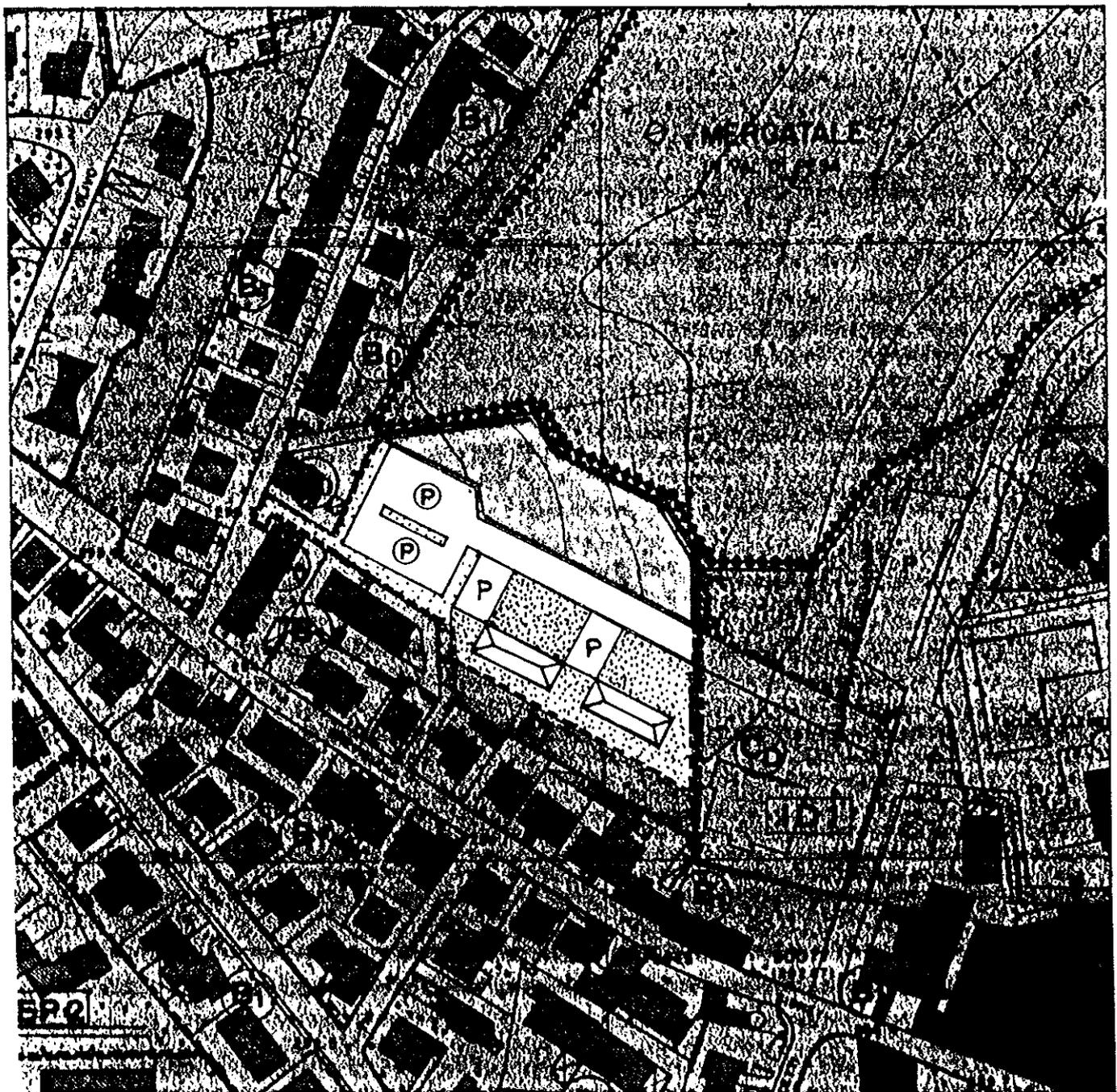
Residenza.

**MERCATALE
N12**

- 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



MERCATALE NI.5

STRUMENTO ATTUATIVO	Intervento edilizio diretto
MOTIVAZIONI	Completamento della cortina edilizia a monte di via VIII Marzo. Piccolo incremento residenziale.
GIACITURA DEL TERRENO	In leggera pendenza
AREE PUBBLICHE	Verde Pubblico: come da Tavola di P.R.G., da sistemare e cedere al comune in coincidenza con la realizzazione dei fabbricati.
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI QUANTITATIVI	Superficie utile lorda: mq. 720 su 2 Piani: Piano Terra Rialzato e Piano Primo. Superficie coperta massima: mq. 360. Piani fuori terra: 2 Piani fuori terra; Piano Terra rialzato fino a un massimo di ml. 1,50 dal parcheggio di P.R.G. Locali accessori: autorimesse private al Piano Seminterrato. Distanze minime: ml. 10 da tutti i confini del lotto. Sistemazioni esterne: verde privato sul fronte di via VIII Maggio con funzione ornamentale sul retro e sul lato della zona a servizi con funzione di separazione. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna verso la strada o a padiglione. Manto in laterizio.
DESTINAZIONI	Residenza.

MERCATALE NI 5



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione

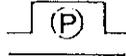


Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato



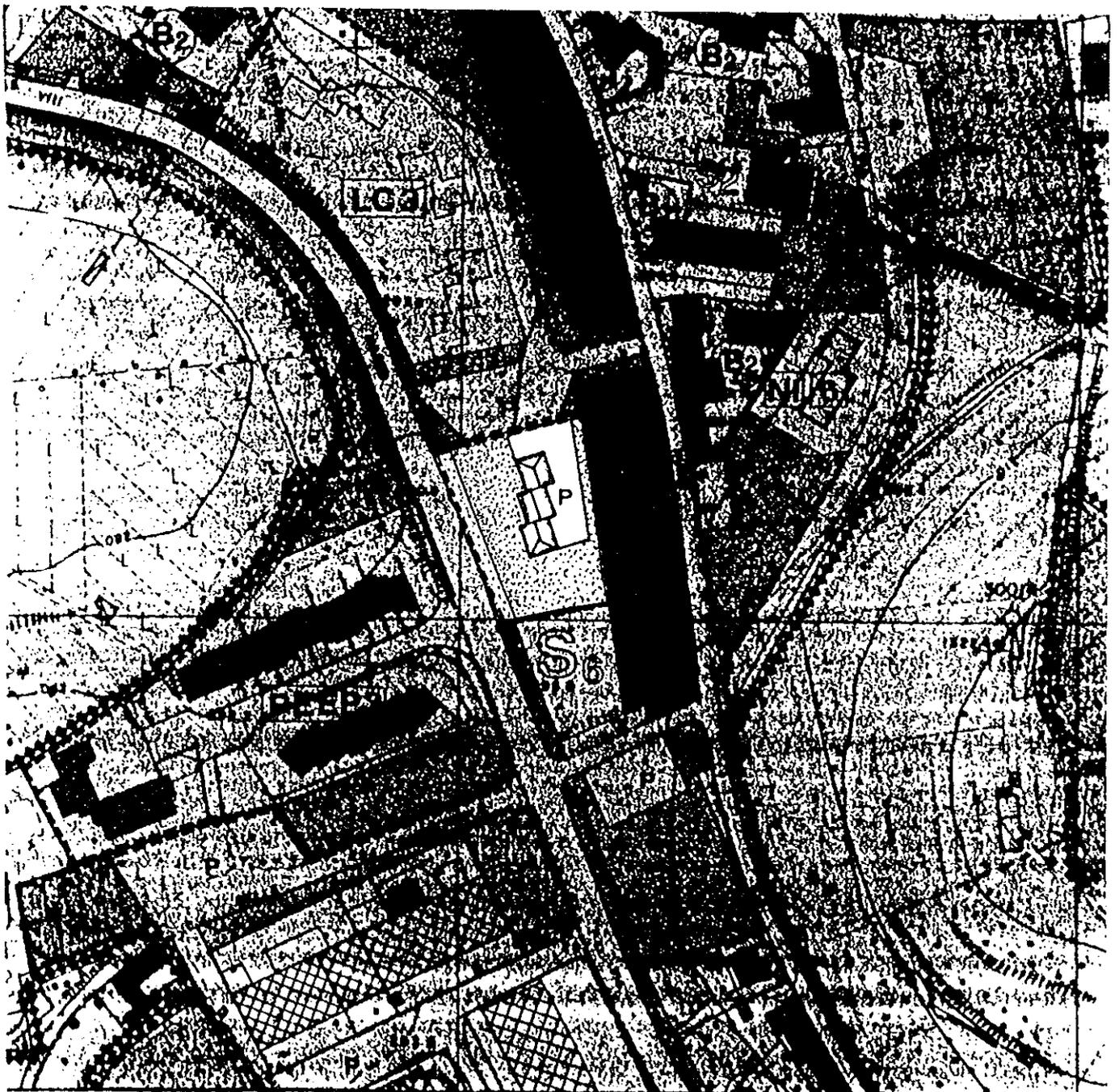
Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



MERCATALE

NI.6

STRUMENTO ATTUATIVO	Lottizzazione convenzionata.
MOTIVAZIONI	Realizzazione di quota parte della nuova strada di P.R.G. di collegamento fra via Gramsci e via VIII Marzo passando per via Nunzi. Schermatura mediante un edificio di altezza limitata e mediante aree di verde privato dei retri di minor qualità degli edifici a monte di via Nunzi.
GIACITURA DEL TERRENO	In leggera pendenza
AREE PUBBLICHE	Viabilità: come da Tavola di P.R.G. Verde Pubblico: come da Tavola di P.R.G.
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI QUANTITATIVI	Superficie utile lorda: mq. 500 al Piano Terra Rialzato. Superficie coperta massima: mq. 500. Piani fuori terra: Piano Terra, alla stessa quota della nuova strada di P.R.G. Locali accessori: autorimesse private e magazzini al Piano Seminterrato, sotto il fabbricato. Distanze minime: ml. 10 dalla nuova strada di P.R.G.; ml. 6 dagli altri confini del lotto. Sistemazioni esterne: verde privato sul fronte strada con funzione ornamentale e di separazione sul retro. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a padiglione. Manto in laterizio.
DESTINAZIONI	Residenza.

MERCATALE
NI 6



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione

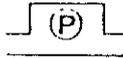


Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato

P

Aree di parcheggio privato

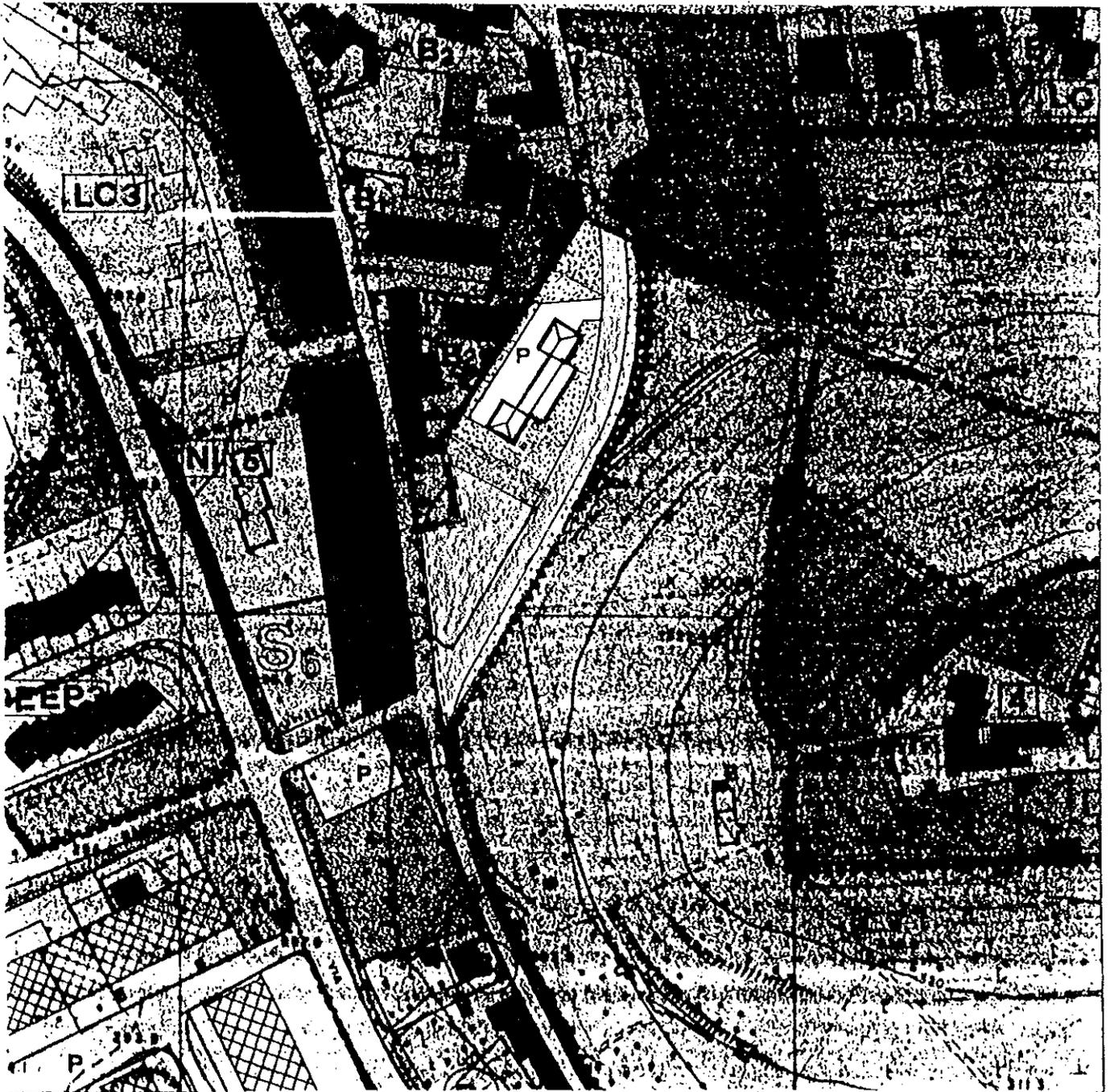


Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico

□ ■ Indicazioni da riportare nella Tavola di P.R.G.



MERCATALE

NI.7

STRUMENTO ATTUATIVO	Intervento edilizio diretto
MOTIVAZIONI	Completamento della cortina edilizia su via Nunzi. Piccolo incremento residenziale.
GIACITURA DEL TERRENO	In leggera pendenza
AREE PUBBLICHE	Verde Pubblico: come da Tavola di P.R.G., con eventuale integrazione fino al raggiungere il 50% di aree pubbliche, da cedere al comune in coincidenza con la realizzazione dei fabbricati. Parcheggi . min. mq. 450
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI QUANTITATIVI	Superficie utile lorda: mq. 300 su 1 Piano: Piano Terra Rialzato. Superficie coperta massima: mq. 300. Piani fuori terra: 1 Piano fuori terra; Piano Terra rialzato fino a un massimo di ml. 0,30 dalla quota di via Nunzi. Locali accessori: autorimesse private al Piano Seminterrato. Distanze minime: ml. 5 da tutti i confini del lotto. Sistemazioni esterne: verde privato sul fronte di via Nunzi con funzione ornamentale e di separazione. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna verso la strada o a padiglione. Manto in laterizio.
DESTINAZIONI	Residenza.

MERCATALE
NI 7



EDIFICI

Edifici di nuova costruzione

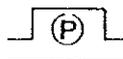


Edifici da ristrutturare



Passaggi coperti sotto gli edifici

AREE PUBBLICHE



Strade e parcheggi



Verde pubblico

AREE ESTERNE



Verde Privato

P

Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico

