



**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**

**SPEDALETTO**

---

<b>STRUMENTO ATTUATIVO</b>	Intervento diretto.
<b>MOTIVAZIONI</b>	Riordino di un'area degradata per la presenza di fabbricati precari in corrispondenza al nuovo accesso alla Frazione costituito dalla nuova viabilità di P.R.G. fra via Scopeti e via Potente. Sviluppo di un'attività produttiva.
<b>GIACITURA DEL TERRENO</b>	Pianeggiante.
<b>AREE PUBBLICHE</b>	Verde pubblico: come da Tavola di P.R.G.; mantenimento della viabilità minore di uso pubblico
<b>CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO</b>	Demolizione di tutti gli edifici minori presenti sull'area con l'esclusione del fabbricato principale che si attesta su via Potente. A) Per il fabbricato principale ristrutturazione fino alla Categoria D1; B) Ricostruzione al posto degli edifici demoliti di un edificio con le seguenti caratteristiche:  Superficie utile lorda: mq. 360 su due piani: Piano Terra e Piano Primo. Superficie coperta massima: mq. 180 Piani fuori terra: 2 piani fuori terra; Piano Terra con destinazione artigianale con altezza libera fino a ml. 4,00; Piano Seminterrato con altezza libera fino a ml. 3,00 in quanto destinato ad accessorio di attività artigianale. Locali accessori: autorimesse e magazzino al Piano Interrato sotto il fabbricato; rampa di accesso sul retro rispetto al piazzale. Distanze minime: come da Tavola di P.R.G. ml. 6 dal fabbricato, dal corpo di fabbrica più basso del fabbricato principale. Sistemazioni esterne: verde privato con funzione ornamentale e di schermatura verso la nuova viabilità di P.R.G. Realizzazione di un piazzale interno con funzione di parcheggio e di area di manovra. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a

padiglione.  
Manto in laterizio.

## **DESTINAZIONI**

Artigianato di servizio al Piano Terra;  
residenza o artigianato di servizio al Piano Primo.  
In caso di trasferimento dell'attività produttiva sarà  
possibile utilizzare tutto l'edificio per uso agricolo

# SPEDALETTO 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



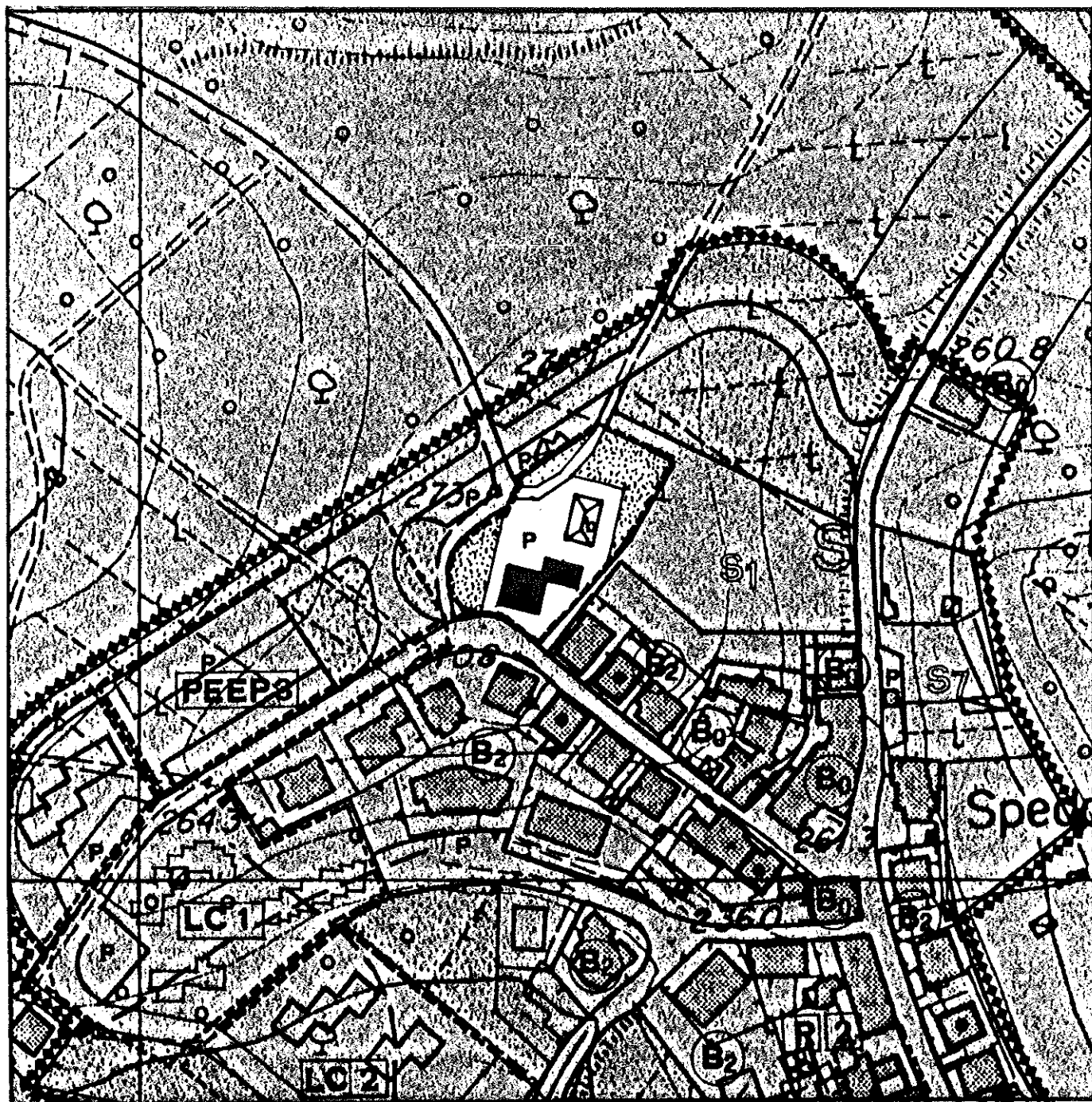
Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



---

<b>STRUMENTO ATTUATIVO</b>	Intervento diretto.
<b>MOTIVAZIONI</b>	Completamento della cortina edilizia su via Scopeti, con eliminazione di una situazione di degrado per la presenza di fabbricati precari.
<b>GIACITURA DEL TERRENO</b>	Pianeggiante.
<b>AREE PUBBLICHE</b>	
<b>CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO</b>	Demolizione degli edifici presenti attualmente sull'area e ricostruzione di un edificio con le seguenti caratteristiche:  Superficie utile lorda: mq. 240 su due piani: Piano Terra rialzato e Piano Primo. Superficie coperta massima: mq. 120 Piani fuori terra: 2 piani fuori terra; Piano Terra rialzato fino ad un massimo di ml. 1,00 dalla strada. Locali accessori: esclusi i locali interrati. Distanze minime: in aderenza al fabbricato di sinistra; ml. 10 dal fabbricato di destra; ml. 3 da via Scopeti. Sistemazioni esterne: verde privato con funzione ornamentale su via Scopeti; di separazione sul retro. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna verso via Scopeti. Manto in laterizio.
<b>DESTINAZIONI</b>	Residenza.

# SPEDALETTO 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



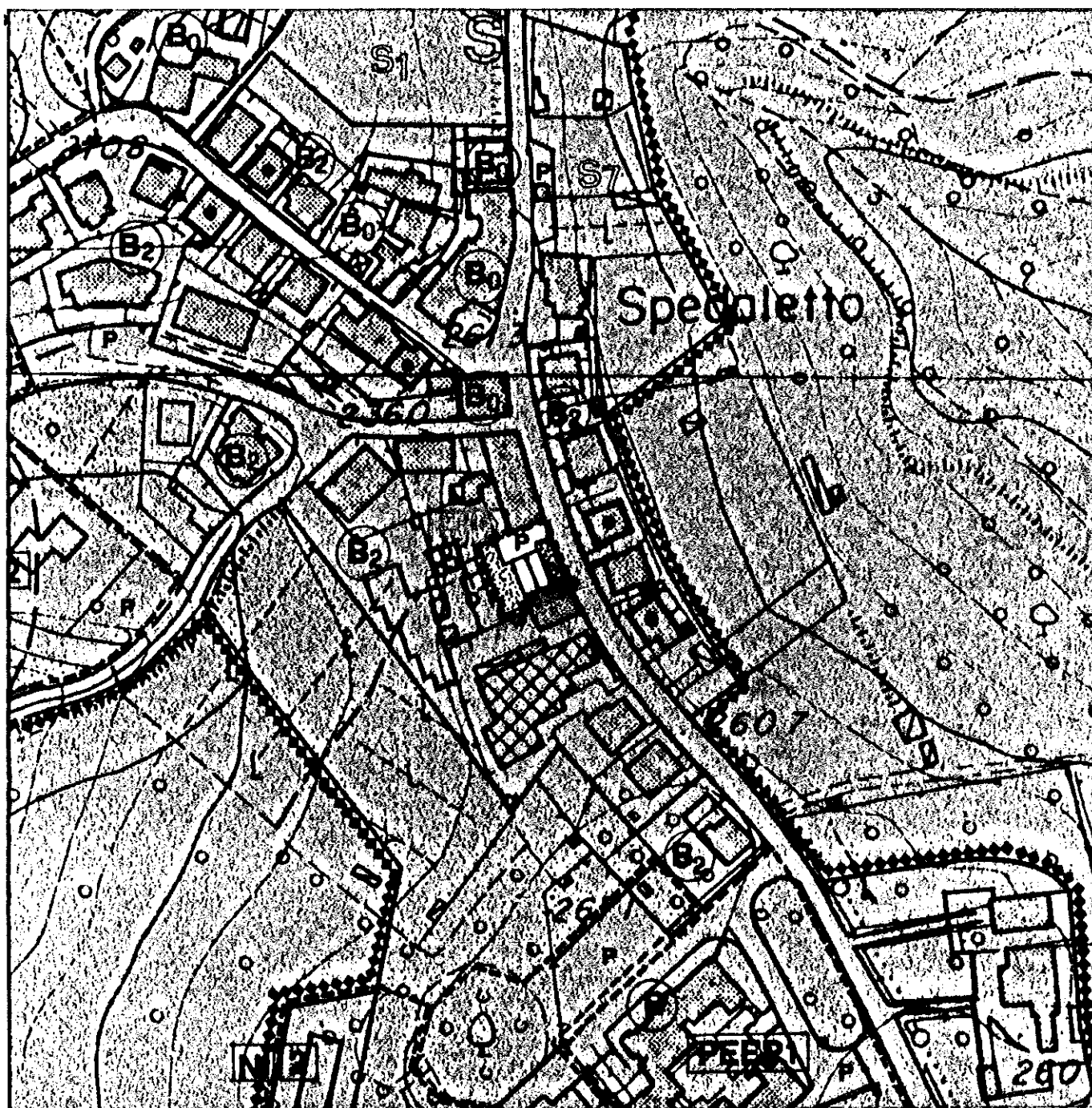
Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico



---

<b>STRUMENTO ATTUATIVO</b>	Lottizzazione convenzionata
<b>MOTIVAZIONI</b>	Completamento dell'abitato a valle di via Potente, con l'inserimento di tipologie edilizie coerenti con quelle tipiche della Frazione. Piccolo incremento residenziale.
<b>GIACITURA DEL TERRENO</b>	In leggera pendenza
<b>AREE PUBBLICHE</b>	Viabilità pubblica sul retro come da tavola di P.R.G. Parcheggi: min. mq. 300 Verde pubblico come da tav. di P.R.G.
<b>CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO</b>	Superficie utile lorda: mq. 440 su un piano: Piano Terra Rialzato. Superficie coperta massima: mq. 440 Piani fuori terra: 1 piano fuori terra; Piano Terra rialzato al massimo di ml. 1,00 rispetto a via Potente. Locali accessori: autorimesse private al Piano Seminterrato sotto il fabbricato. Distanze minime: ml. 5 da tutti i confini del lotto. Sistemazioni esterne: verde privato con funzione ornamentale sul lato di via Potente, di schermatura a valle e sui lati del lotto. Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna verso la strada. Manto in laterizio. Finiture: I particolari costruttivi ed i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale
<b>DESTINAZIONI</b>	Residenza.

# SPEDALETTO 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

P

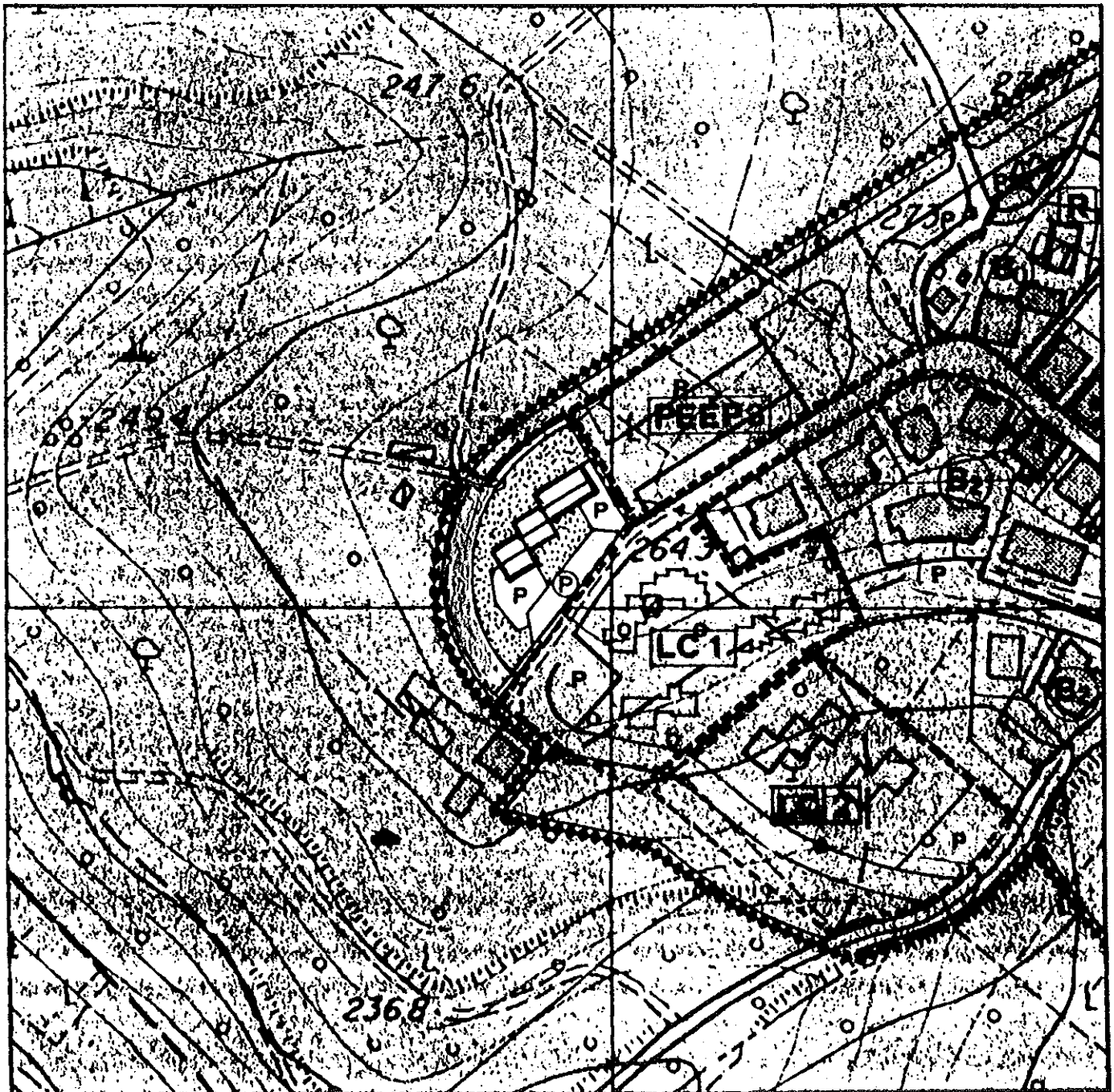
Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico





---

<b>STRUMENTO ATTUATIVO</b>	Lottizzazione convenzionata.
<b>MOTIVAZIONI</b>	Completamento degli insediamenti, P.E.E.P. di via Don Milani, intorno all' "Uccellare". Piccolo incremento residenziale.
<b>GIACITURA DEL TERRENO</b>	In pendenza
<b>AREE PUBBLICHE</b>	Verde pubblico: come da Tavola di P.R.G., Parcheggi: min. mq. 250
<b>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI QUANTITATIVI</b>	Superficie utile lorda: mq. 1000 su due piani: Piano Terra Rialzato e Piano Primo. Superficie coperta massima: mq. 500 Piani fuori terra: 2 piani fuori terra; Piano Terra rialzato fino a ml. 1,00 rispetto alla quota del terreno, da sistemare regolarizzando, ma non alterando in modo sostanziale, la morfologia naturale del terreno. Locali accessori: autorimesse private al Piano Seminterrato sotto il fabbricato. Distanze minime: ml. 8 da tutti i confini del lotto. Sistemazioni esterne: verde pubblico con funzione ornamentale sul lato del verde pubblico verso l' "Uccellare". Coperture: Falde di pendenza circa 30% a capanna o a padiglione. Manto in laterizio. Finiture: I particolari costruttivi ed i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale
<b>DESTINAZIONI</b>	Residenza.

# SPEDALETTO NI 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

P

Aree di parcheggio privato



Aree pedonali ad uso pubblico



Percorsi ad uso pubblico

