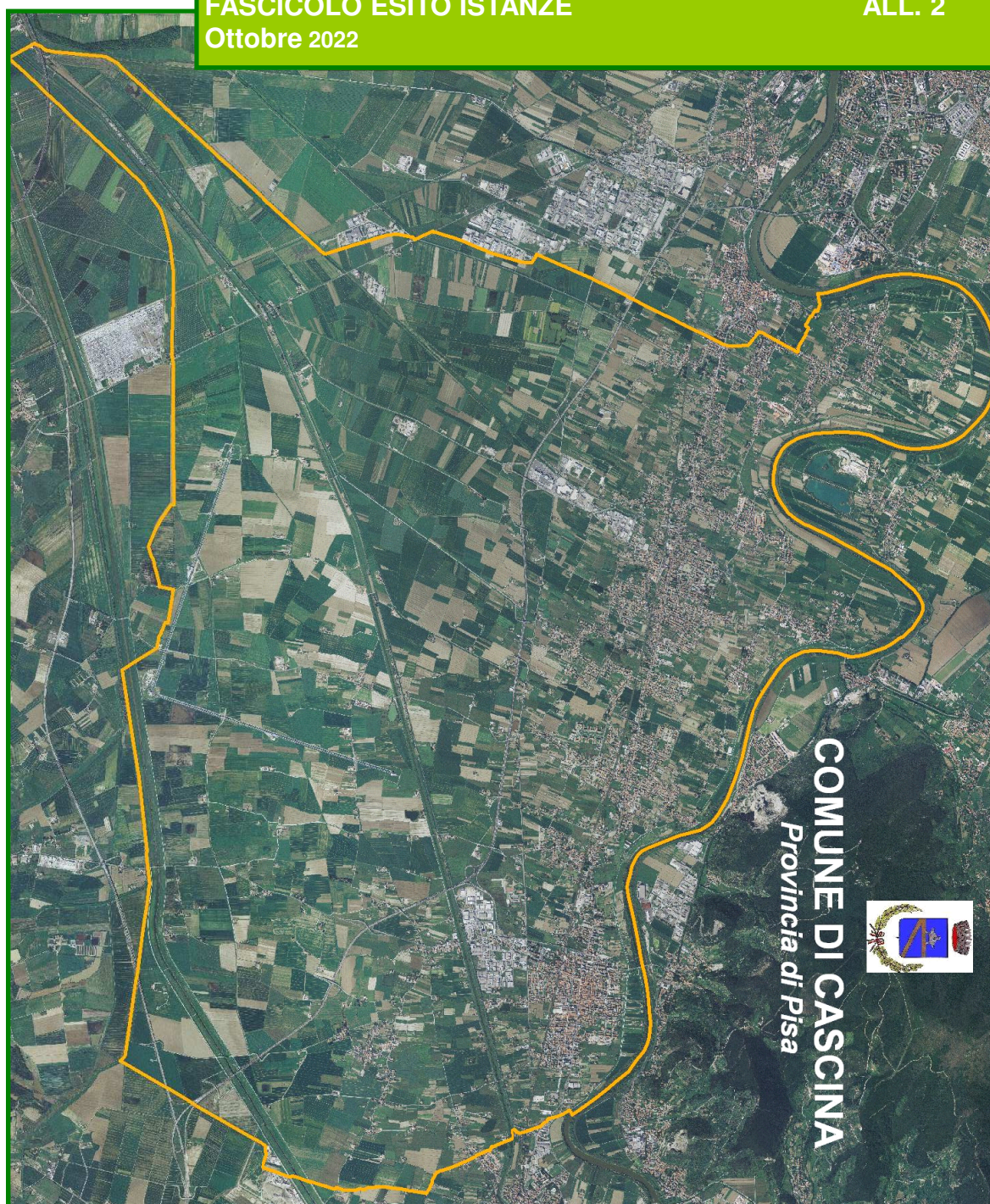


**VARIANTE DI MONITORAGGIO AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE  
CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER ADEGUAMENTO E  
RIDISTRIBUZIONE DELL'ATTUALE DIMENSIONAMENTO DI PREVISIONE**

**FASCICOLO ESITO ISTANZE**  
Ottobre 2022

**ALL. 2**



## FASCICOLO ESITO ISTANZE

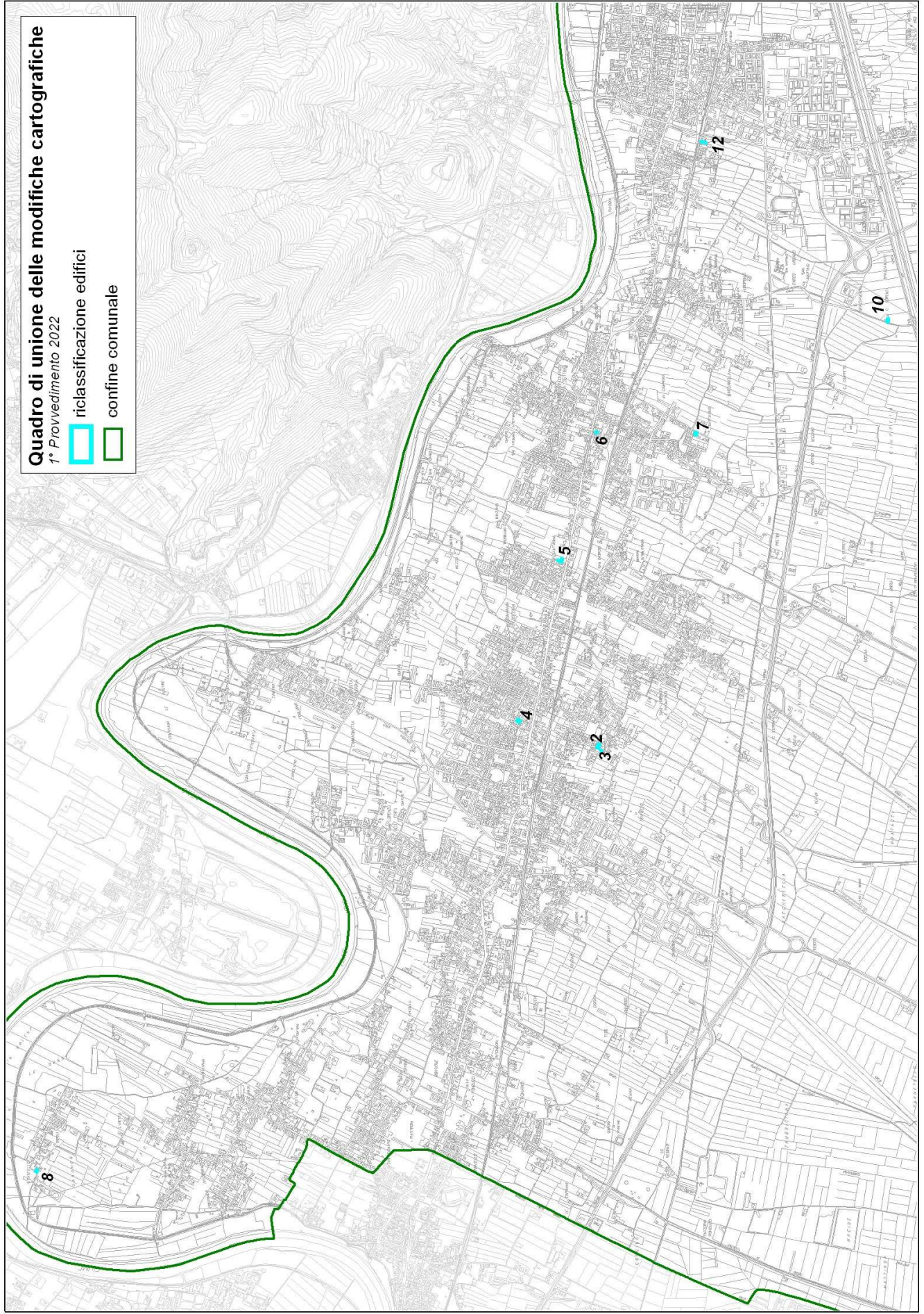
Il presente fascicolo contiene la documentazione relativa alle istanze e/o segnalazioni pervenute, da parte di privati cittadini, ai sensi dell'art.4 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Regolamento Urbanistico (RU) al fine di procedere, ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, con ***l'Aggiornamento del Quadro Conoscitivo***



**Quadro di unione delle modifiche cartografiche**  
1° Provvedimento 2022

riclassificazione edifici

confine comunale







## AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO



# **ISTANZA N.1**

**Prot. Gen. 10257 del 23.03.2022**

**via Tosco Romagnola, n.1175  
Loc. Sant.Anna**



## SCHEDA N.1

Prot. Gen. 10257 del 23.03.2022

**Ubicazione** via Tosco Romagnola, n.1175 **Località** Sant'Anna  
**Utoe** 10 – Sant'Anna **Sistema** 1 **Zona Urbanistica:** storica **TU :**  
interno  
**Id.Catast.** F 24 part. 55-158-353 **n.edificio extra** -  
**n. scheda PS** - **Datazione** tra 1942-1967 e 1982

**Descrizione:** si tratta di due piccoli manufatti ad un piano fuori terra, individuati catastalmente come "garage" (F 24 mapp.158) e "locale di sgombero e pollaio" (F 24 mapp.353) facenti parte di un maggior complesso edilizio inserito in area storica; entrambi sono stati oggetto di richiesta di modifica della classificazione, da "edificio non classificato" ad "edificio degradato o in contrasto", nel 2° provvedimento 2021 conclusosi, con DCC n.151 del 28.12.2021, con la modifica della classificazione in "edificio degradato o in contrasto" del mapp. 158 e con il mantenimento della individuazione di "edificio non classificato" per il mapp. 353.

**Richiesta:** Si chiede che l'Amministrazione, per i mapp. 158 e 353, possa provvedere alla loro riclassificazione a categoria R6 per interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso e, comunque, ad una classificazione che consenta di operare per riqualificare e creare una nuova unità immobiliare per esigenze particolari.

**Motivi Ostativi :** inviati in data 23.05.2022, prot. gen. 18054:

*"La richiesta di classificazione in R6 non è pertinente; si precisa, inoltre, che per il mapp. 158 sub 7 la richiesta non è accoglibile in quanto realizzato prima del 1961".*

**Osservazioni** pervenute in data 24.05.2022 prot. gen. 18188:

"Con la presente si chiede un riesame di quanto espresso nella vostra "motivi ostativi" prot. n. 18054-2022, per consentire alla famiglia Saviozzi, una opportunità di operare in autonomia a realizzare una unità abitativa, con il recupero degli annessi di loro proprietà adeguata alle esigenze del loro figlio. Pertanto chiediamo che:

- 1) La classificazione consenta di operare in autonomia escludendo interventi condivisi con terzi (non RU);
- 2) Che la classificazione attribuibile, possa consentire interventi di ristrutturazione finalizzati, tramite aumento di superfici e volumi in deroga, alla realizzazione di una nuova unità o dipendenza autonoma.

Rimettiamo a voi la migliore soluzione".

Esito:

**NON PERTINENTE**  
**NON ACCOGLIBILE**

### ESITO ISTRUTTORIA:

L'istruttoria dell'istanza presentata può essere sintetizzata come di seguito illustrato:

- 1) la richiesta avanzata non viene formulata ai sensi dell'art.4 comma 6 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico in quanto non viene richiesta una **diversa classificazione**, come individuata nell'art. 24.1 comma 1 lett. a), b), c), d) ed e) delle NTA del RU, dei manufatti di proprietà ma, piuttosto, viene richiesta **la possibilità di intervenire** su tali manufatti con **la categoria d'intervento R6 ai sensi dell'art.15.2 delle stesse NTA vigenti**;
- 2) la documentazione presentata con la nuova istanza, quale documentazione aggiuntiva rispetto a quella depositata in data 16.04.2021 prot. gen. 12951, è costituita dal condono ex L. 47/85, relativo al mapp. 353, individuato come "locale di sgombero e pollaio"; l'analisi di tale documentazione integrativa conferma quanto risultante dall'istruttoria della precedente istanza dal momento che in essa viene riportata quale data di ultimazione del manufatto quella del 1982 determinando così, definitivamente, l'inserimento di detto manufatto tra quelli realizzati post 1961 che, ai sensi dell'art. 7.2 delle NTA del piano Strutturale vigente, sono individuati come "edifici non classificati";
- 3) l'istanza non riporta, per il mapp. 353, individuato come "garage", alcuna documentazione integrativa rispetto a quella già precedentemente depositata e, pertanto, ne viene confermata la classificazione di "edificio degradato o in contrasto".

**Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si è proceduto all'invio dei motivi ostativi relativi alla:**

- non pertinenza del punto 1);
- alla non accoglibilità del punto 2) e 3).

### Controdeduzioni alle osservazioni di cui al prot.gen.18188 del 24.05.2022

Le osservazioni ai motivi ostativi presentate non hanno apportato nuovi elementi che potessero modificare le valutazioni formulate in corso di istruttoria. Le osservazioni, infatti, si limitano ad illustrare le motivazioni per le quali l'istanza è stata presentata, motivazioni che non sono legate in alcun modo all'epoca di realizzazione dei manufatti e/o alle loro caratteristiche architettoniche. Pertanto non possono che confermare le considerazioni dei motivi ostativi, inviati in data 23.05.2022 prot.18054, ritenendo l'istanza:

- non pertinente per quanto riguarda la richiesta di classificazione in R6;
- non accoglibile la richiesta di modifica di classificazione del mapp.353 da "non classificato" ad "edificio degradato o in contrasto".



## SCHEDA N.1

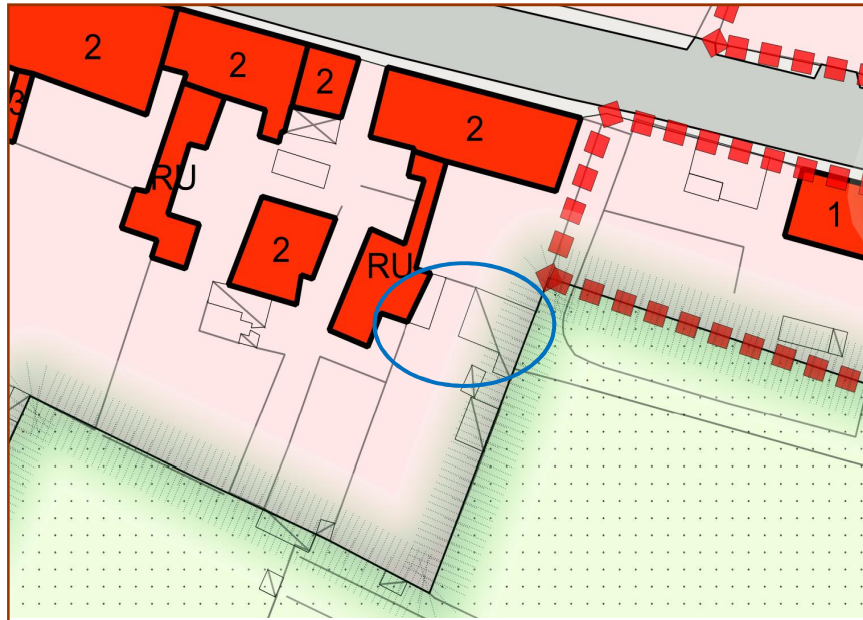
Prot. Gen. 10257 del 23.03.2022

Esito:

**NON PERTINENTE**

**NON ACCOGLIBILE**

Stato Attuale



Stato Modificato

**NON MODIFICATO**



# **ISTANZA N.2**

**Prot. Gen. 11056 del 30.03.2022**

**via R. Giusti  
Loc. San Prospero**

## SCHEDA N.2

Prot. Gen. 11056 del 30.03.2022

**Ubicazione** via R. Giusti

**Località** San Prospero

**Utoe** 14 – San Prospero **Sistema** 1  
interno

**Zona Urbanistica:** storica **TU :**

**Id.Catast.** F 22 part. 188 sub 7

**n.edificio** 73

**n. scheda PS** 2950-2951-2952

**Datazione** anteriore al 1830

**Descrizione:** si tratta di una porzione di un maggior fabbricato inserito in area storica e attualmente classificato di *interesse tipologico* (2); il fabbricato mostra chiaramente le alterazioni che ne hanno snaturato i caratteri originari pur mantenendone la tipologia edilizia di casa colonica plurifamiliare adiacente al palazzo signorile principale segno di un nucleo storico risalente al 1800.

**Richiesta:** Si chiede di poter modificare la classificazione di porzione del fabbricato di proprietà del richiedente da *interesse tipologico* ad *interesse ambientale* al fine di potervi intervenire con interventi di ristrutturazione volti a modificarne la linea di gronda e gli allineamenti delle aperture esterne.

Esito:

**ACCOGLIBILE**

### ESITO ISTRUTTORIA:

La documentazione presentata ha messo in evidenza l'effettiva possibilità di accogliere la richiesta avanzata in quanto l'unità immobiliare è inserita in un contesto evidentemente alterato da successivi interventi edilizi che, pur mantenendo la tipologia della casa colonica plurifamiliare, hanno alterato i caratteri peculiari dell'intero fabbricato attraverso la modifica delle aperture e della linea di gronda.

E' stato necessario richiedere la firma per presa visione di tutti i proprietari delle unità immobiliari inserite nel fabbricato in quanto la classificazione attuale si riferisce all'intero fabbricato e, pertanto, la stessa non può essere parzialmente modificata.

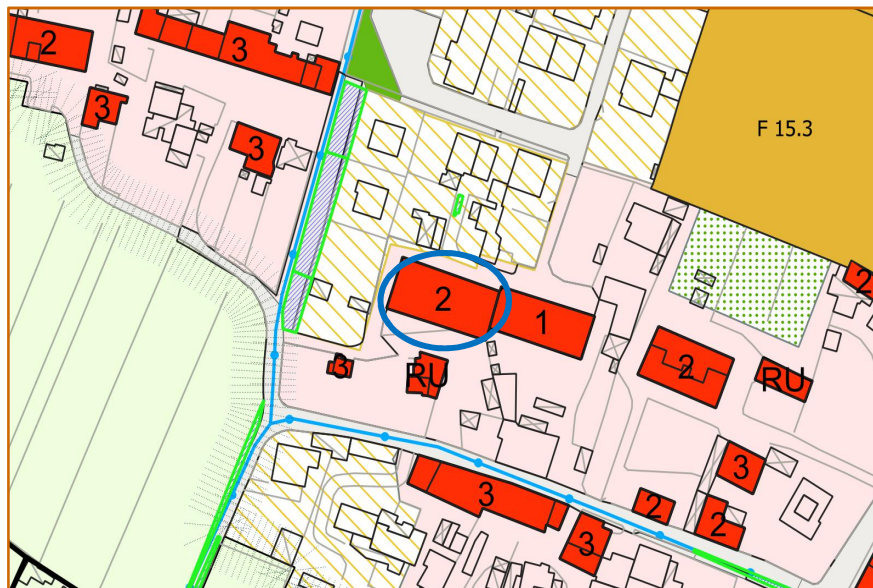
A seguito delle integrazioni presentate, pertanto, l'istanza può essere ritenuta procedibile.

Alla luce delle succitate considerazioni è stato ritenuto che l'istanza potesse essere **accolta modificando la classificazione del fabbricato in "edificio di interesse ambientale" con la prescrizione del mantenimento e/o inserimento degli elementi architettonici preesistenti (modanatura aperture) caratteristici anche del fabbricato signorile adiacente;** inoltre, al fine di poter uniformare le altezze del fabbricato in oggetto, è consentito, alle unità immobiliari con altezza inferiore, di modificare la linea di gronda allineandosi alle altezze esistenti.

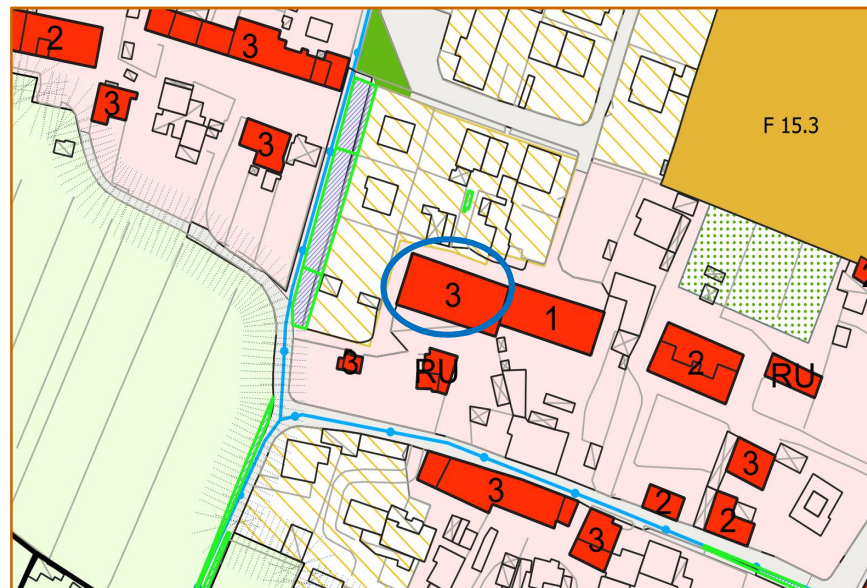
L'accoglimento dell'istanza comporta:

- modifica della tav. n.5-2K
- modifica della tav. n.2-5K

Stato Attuale



Stato Modificato





# **ISTANZA N.3**

**Prot. Gen. 11057 del 30.03.2022**

**via R. Giusti  
Loc. San Prospero**

## SCHEDA N.3

Prot. Gen. 11057 del 30.03.2022

**Ubicazione** via Renzo Giusti

**Località** San Prospero

**Utoe** 14 – San Prospero  
interno

**Sistema** 1

**Zona Urbanistica:** storica **TU :**

**Id.Catast.** F 22 part. 653

**n.edificio extra** 72a

**n. scheda PS** 3741

**Datazione** tra 1906 e 1939

**Descrizione:** Si tratta di un piccolo annesso agricolo, di servizio alla casa colonica, di circa 34 mq realizzato in muratura mista in pietrame e mattoni pieni e copertura a falda unica con travicelli in legno e tavole in laterizio con tegole marsigliesi; è evidente lo stato di abbandono e degrado del manufatto soprattutto dal punto di vista statico (lesioni nelle murature, crollo di parte della copertura etc...). Il fabbricato è catastalmente censito come C2 (magazzino e locale deposito).

**Richiesta:** Si chiede la modifica della classificazione da “ambientale” a “degradato o in contrasto” al fine di poter garantire un adeguamento sismico con costi sostenibili.

Esito:

**ACCOGLIBILE**

### ESITO ISTRUTTORIA:

L'analisi della documentazione prodotta e reperita d'ufficio ha sottolineato lo stato di abbandono e degrado del manufatto che evidenzia la necessità di un intervento edilizio finalizzato al suo recupero; la relazione statica prodotta e sottoscritta da un ingegnere strutturale ha delineato ed evidenziato tale necessità.

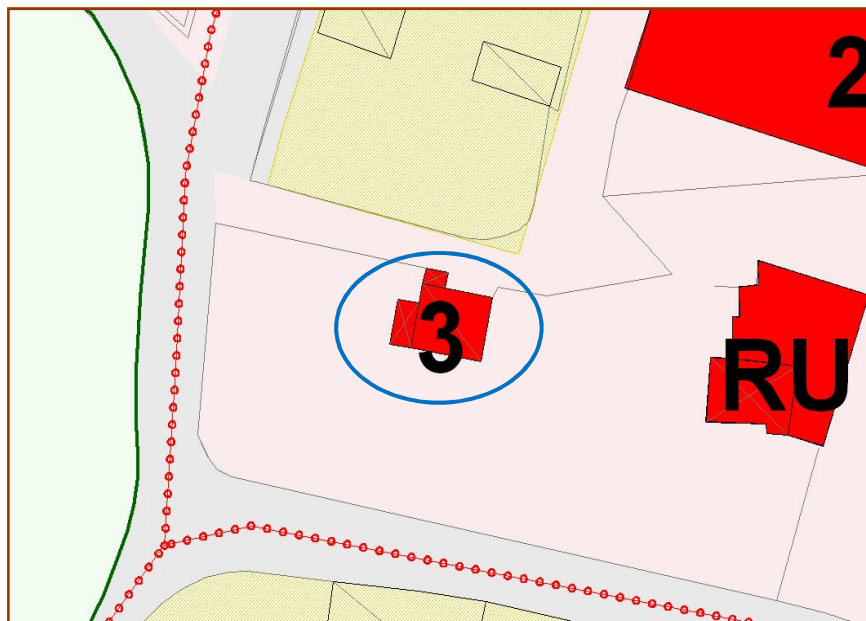
La scheda del PS lo colloca temporalmente tra il 1906-1939. Detto manufatto, individuato originariamente dal RU come “edificio non classificato”, a seguito di istanza di riclassificazione presentata in data 24.04.2009, prot. gen. 9202, dopo una valutazione delle sue caratteristiche morfologiche e formali venne individuato come “ambientale”.

Una nuova analisi eseguita con il supporto della ulteriore documentazione fotografica prodotta e con riferimento agli elementi morfo-tipologici ed architettonici del manufatto stesso, evidenzia che la classificazione di “edificio ambientale”, anche sulla base di una comparazione con le caratteristiche degli annessi adiacenti recentemente classificati come “RU”, non risulta corretta. Pertanto si ritiene che il manufatto per le ragioni esposte possa essere classificato come “edificio degradato o in contrasto”. Si ritiene pertanto che l'istanza possa ritenersi ACCOGLIBILE, così come evidenziato nell'estratto cartografico riportato nella presente scheda.

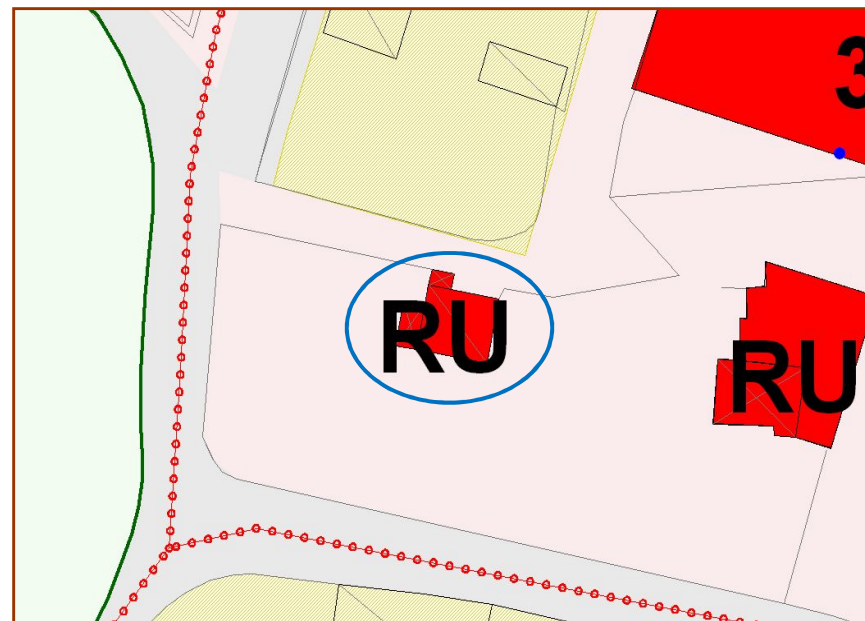
L'accoglimento dell'istanza comporta:

- modifica della tav. n.5-2K
- modifica della tav. n.2-5K

Stato Attuale



Stato Modificato





# **ISTANZA N.4**

**Prot. Gen. 11197 del 31.03.2022**

**via Profeti ang. via di Vittorio  
Loc. Casciavola**

## SCHEDA N.4

Prot. Gen. 11197 del 31.03.2022

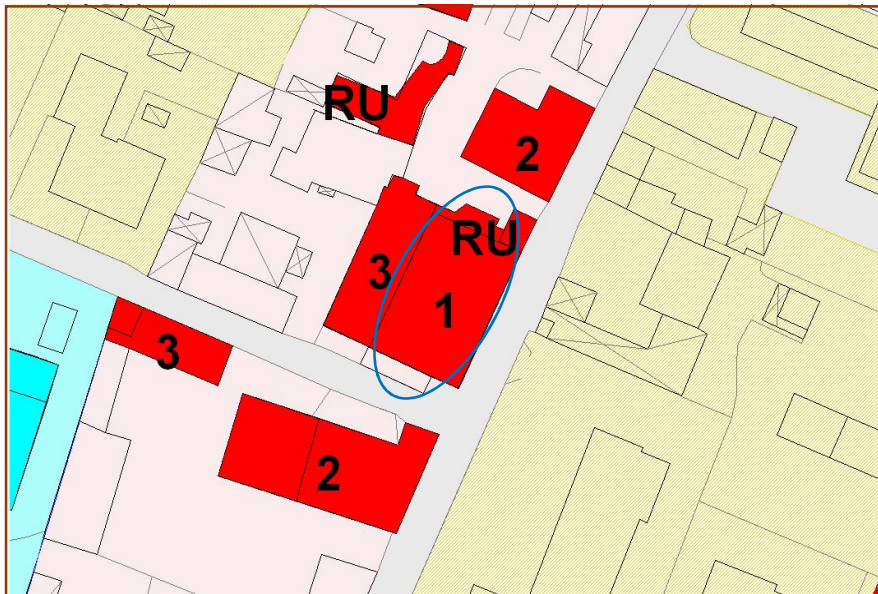
**Ubicazione** via Profeti angolo via di Vittorio Loc. Casciavola  
**Utoe** 13 - Casciavola **Sistema** 1 **Zona omogenea** area storica  
**Id.Catast.** F 21 mapp. 28 **n.edificio RU** 87  
**n. scheda PS** 2779 **Datazione** 1830-1906

**Descrizione:** si tratta di porzione di maggior complesso edilizio, corrispondente all'ex cinema di Casciavola, attualmente individuata come "edificio di interesse architettonico"; il fabbricato, pur caratterizzato sulla facciata principale da elementi morfo-tipologici ed architettonici caratteristici della funzione per cui veniva utilizzato presenta molti elementi di degrado che ne attestano la necessità di recupero.

**Richiesta:** l'istanza non dà espressa indicazione della tipologia richiesta e, pertanto, in data 24.05.22 prot. gen.18308, è stato formalmente richiesto alla proprietà di esprimersi in merito alla classificazione richiesta.

**Integrazione pervenuta in data 03.06.22 prot.gen.19242:** con l'integrazione è stato richiesto di classificare l'immobile come "edificio di interesse ambientale".

Stato Attuale



Esito:

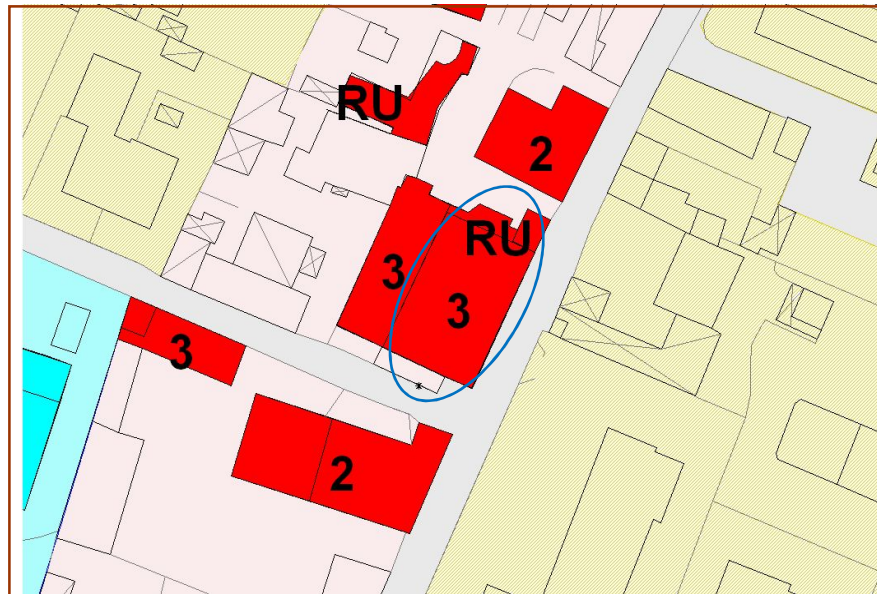
**ACCOGLIBILE**

**Istruttoria:** Il fabbricato è già stato oggetto di richiesta di modifica di classificazione nel 1° Provvedimento 2019 a seguito del quale è stata mantenuta l'attuale classificazione per il corpo principale mentre è stata modificata in "degradato o in contrasto" la classificazione dei corpi di fabbrica posti a nord. L'analisi della documentazione presentata, integrata con quella reperita d'ufficio, hanno permesso una diversa valutazione della classificazione del corpo principale; in effetti lo stesso risulta presente nel catasto storico insieme alla porzione attualmente classificata come "ambientale", mentre è evidente la totale assenza di una porzione laterale (posta ad est) anch'essa classificata "architettonico". Inoltre l'analisi della scheda del Piano Strutturale evidenzia una datazione che inserisce il fabbricato tra il 1830 ed il 1906 e che, pertanto, il fabbricato potrebbe anche essere inserito tra gli edifici "tipologici" ai sensi dell'art.7.2 delle NTA del PS vigente. Queste incongruenze e lo stato di degrado del fabbricato portano a riconsiderare la classificazione attuale della porzione principale dello stesso uniformandola al corpo di fabbrica adiacente posto ad ovest. Si ritiene, pertanto, di proporre la classificazione di "edificio di interesse ambientale" con il vincolo di facciata su via di Vittorio e con la prescrizione di demolire la superfetazione accorpata a tale prospetto principale al fine di metterne in evidenza le caratteristiche morfo-tipologiche ed architettoniche originarie. Alla luce di tali considerazioni, e della richiesta espressa con la integrazione del 03.06.22 prot.gen.19242, si ritiene l'istanza **accoglibile**."

**L'accoglimento dell'istanza comporta:**

- modifica della tav. n.5-2K
- modifica della tav. n.1-5K

Stato Modificato





# **ISTANZA N.5**

**Prot. Gen. 10257 del 23.03.22**

**via Tosco Romagnola, n.1384  
Loc. Sant'Anna**

## SCHEDA N.5

Prot. Gen. 10257 del 23.03.22

**Ubicazione** via Tosco Romagnola, n.1384

**Località** Sant'Anna

**Utoe** 10 – Sant'Anna **Sistema** 1  
interno

**Zona Urbanistica:** storica **TU :**

**Id.Catast.** F 11 mapp. 249 sub 1-2-3

**n.edificio extra** -

**n. scheda PS** -

**Datazione** -

**Descrizione:** si tratta di un complesso edilizio storico, inserito all'interno di un caposaldo, costituito dalla villa principale (classificata di interesse architettonico) e da una serie di manufatti pertinenziali, attualmente non classificati, posti ad ovest e a nord della villa.

**Richiesta:** Si chiede la classificazione dei manufatti pertinenziali come "edifici di interesse ambientale".

• **Richiesta integrazioni** del 26.04.22 prot.gen.14330

• **Integrazioni** del 06.05.22 prot.gen.15666

• **Motivi Ostativi** del 23.05.22 prot.gen.18057: " la richiesta di classificazione in edificio di *interesse ambientale* dell'intero complesso non classificato risulta accoglibile solamente per la porzione ovest corrispondente a quella databile ante 1939 e caratterizzata da elementi architettonici riconducibili all'edificio storico originario; si esclude da tale modifica di classificazione della porzione ampliata con Nulla Osta n.237/1971 che, per datazione, rientra tra gli edifici *non classificati* ai sensi dell'art.7.2 delle NTA del vigente PS.Pertanto l'istanza si ritiene parzialmente accoglibile".

**Non sono pervenute osservazioni**

Esito:

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

### ESITO ISTRUTTORIA

La documentazione presentata e reperita d'ufficio ha permesso di verificare la possibilità di classificare come "ambientali" essenzialmente i manufatti pertinenziali posti ad ovest della villa in quanto presenti già nel catasto storico; per i manufatti a nord, al contrario, essendo stati realizzati in forza del Nulla Osta del 1971 si ritiene idonea la classificazione attuale.

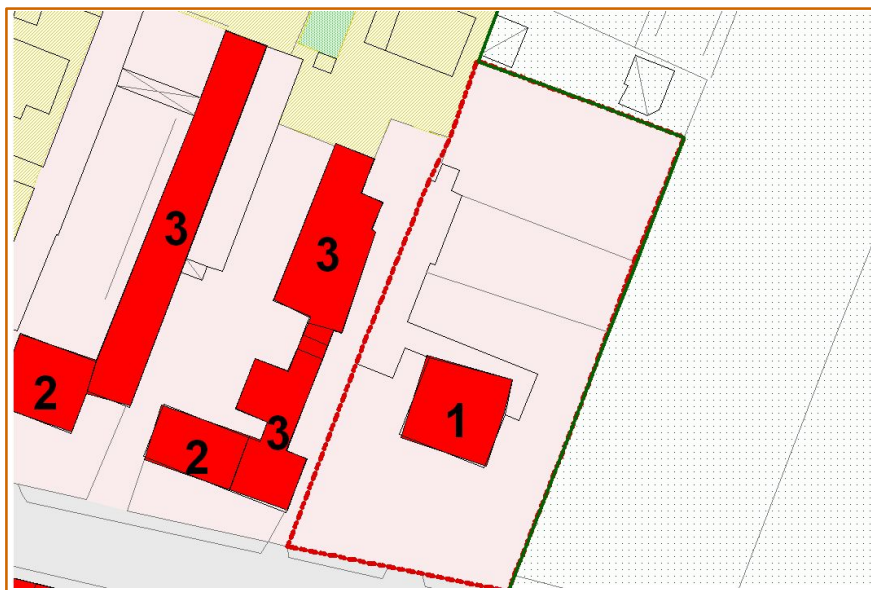
Considerati gli elementi morfo-tipologici ed architettonici che contraddistinguono la porzione individuata al mapp. 249 sub 1 (garage) si ritiene che la sua classificazione possa essere assimilata all'ambientale con il mantenimento delle succitate caratteristiche (vincolo facciata sui lati sud ed est), i manufatti individuati con il mapp.249 sub 2 e 3, invece, possono essere classificati di "interesse ambientale" senza vincolo di facciata.

Alla luce delle succitate considerazioni, pertanto, si propone la **parziale accoglibilità** dell'istanza.

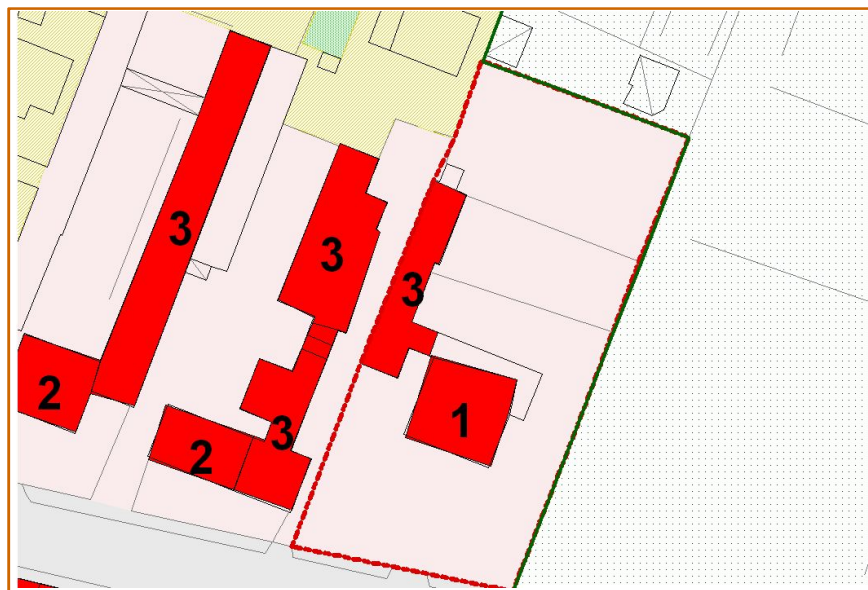
**Il parziale accoglimento dell'istanza comporta:**

- **modifica della tav. n.5-2K**
- **modifica della tav. n.2-5K**
- **nuova scheda del Piano Strutturale cui viene assegnato il n.3717**
- **assegnazione n.553 edificio RU**

Stato Attuale



Stato Modificato







Comune di Cascina



Comune di Cascina

## RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI

## RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI

SCHEDA n° **3717** Unità Edilizia **0** Foglio CTR **0** Scala **1:2000**

Località **SAN CASCIA** Indirizzo: **via Tosco Romagnola** **1384** **0** **0**

Foglio N.C.T. **11** Sviluppo: **0** Allegato: **01/02/2003** **0**

Art.7 L.R. N°59/80 Centro St./territori **Isolato** Elenco **0** Scheda art. **0**

### Tipologia insediativa

- X**
- 1 Complesso religioso
  - 2 Fattoria
  - 3 Corte
  - 4 Cortina
  - 5 Case sparse

### Datazione storica catastale

- X**
- 1 Anteriore al 1830
  - 2 Tra 1830 e 1906
  - 3 Tra 1906 e 1939
  - 4 Dopo il 1939

### La città di antico regime

- 1.1 Chiesa
- 1.2 Convento o altro edificio religioso
- 1.3 Edificio speciale civile
- 1.4 Edificio produttivo
- 1.5 Palazzo
- 1.6 Palazzetto
- 1.7 Edificio residenziale a schiera
- 1.8 Edificio residenziale in linea
- 1.9 Villa suburbana nobiliare-borghese
- 1.10 Villino
- 1.11 Casa colonica unifamiliare
- 1.12 Casa colonica plurifamiliare
- X** 1.13 Annesso di servizio agricolo

- Al convento
- X** Alla villa suburbana
- Alla casa colonica

### La rottura dell'antica misura urbana

- 2.1 Nuovo edificio su sedime già insediato
- 2.2 Superfetazione
- 2.3 Edificio su sedime di antichi orti o giardini

### Stato di alterazione della tipologia

- X**
- 5.1 Integra
  - 5.2 Alterazione avvenuta in epoca storica
  - 5.3 Parzialmente alterata
  - 5.4 Gravemente alterata
  - 5.5 Parzialmente sostituita da altro tipo ed.

### Elementi caratteristici prevalenti

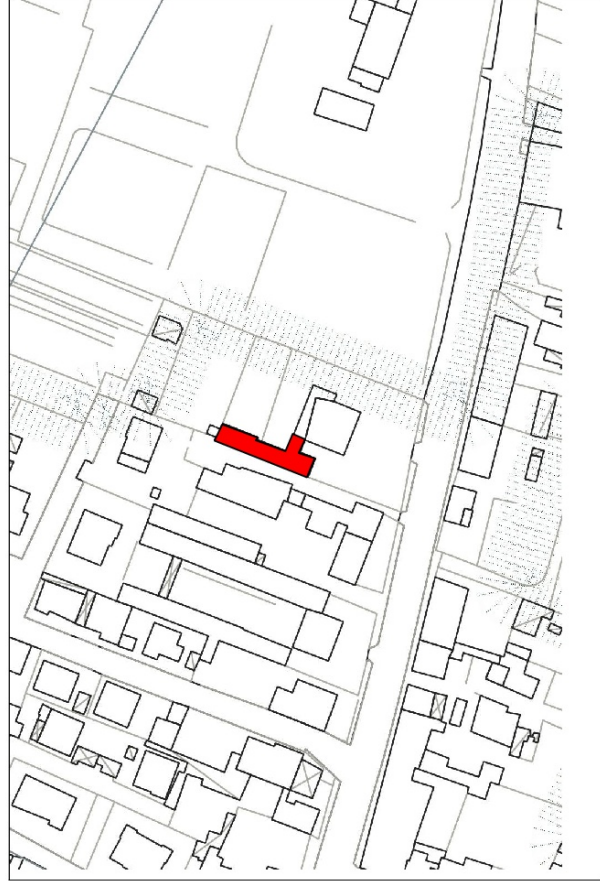
- 3.1 Posizione dell'androne
- 3.2 Posizione della scala principale
- 3.3 Cortili, chiostri, porticati interni
- 3.4 Giardini interni
- 3.5 Giardini esterni
- 3.6 Cavetti
- 3.7 Porticati
- X** 3.8 Portali, logge e/o elementi di facciata
- 3.9 Cambi di partitura di facciata
- 3.10 Torretta, colombaia

### Piani Fuori Terra

**1**

### Destinazione d'uso

- A) Piano terra
- B) Prevalente dei piani superiori
- 6.1 Negozio
  - 6.2 Ufficio
  - 6.3 Laboratorio
  - 6.4 Residenza
  - X** 6.5 Magazzino
  - X** 6.6 Garage
  - 6.7 Stalla
  - 6.8 Fienile



ESTRATTO CARTOGRAFICO



VISTA AEREA





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

# **ISTANZA N.6**

**Prot. Gen. 11229 del 31.03.2022**

**Via Filippi snc  
Loc. San Frediano**



## SCHEDA N.6

Prot. Gen. 11229 del 31.03.2022

**Ubicazione** via Filippi snc

**Località** San Frediano a Settimo

**Utoe** 9 – San Frediano **Sistema** 1  
interno

**Zona Urbanistica:** storica **TU** :

**Id.Catast.** F 25 mapp. 176 – 331 e 177

**n.edificio extra** -

**n. scheda PS** -

**Datazione** 1954

**Descrizione:** Si tratta di un piccolo complesso edilizio, inserito all'interno di una corte a comune (in area storica) cui si accede da un piccolo percorso pedonale (da 90 cm a cm 115), e costituito da due manufatti catastalmente censiti come C/2. (Magazzini e locali di deposito) ed un manufatto censito come C/1 (Negozi e botteghe) attualmente individuati come "edifici non classificati".

**Richiesta:** Si chiede di classificare i manufatti, individuati al mapp.176, 331 e 177, come "edifici di interesse ambientale".

**Richiesta integrazione** in data 26.04.2022 prot.gen.14335

**Integrazione** del 29.04.2022 prot.gen.14833: con l'integrazione è stata richiesta anche la classificazione in *ambientale* del mapp.177.

**Motivi Ostativi:** del 03.10.2022 prot.gen. 33775

**Osservazioni:** non pervenute

Esito:

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

### ESITO ISTRUTTORIA:

La documentazione presentata, integrata con quella reperita d'ufficio, ha permesso di valutare il contesto in cui sono inseriti i manufatti nonché la loro esistenza certa al 1954. Sebbene il tecnico abbia dichiarato la loro realizzazione al 1930 in realtà non ci sono documenti dai quali se ne possa riscontrare l'esistenza a quella data (dal catasto storico si può riscontrare l'esistenza solamente di una piccola porzione del mapp.177). Analizzando, inoltre, gli elementi architettonici e morfo-tipologici dei suddetti manufatti, appare evidente la loro non storicità. Pertanto sulla base delle suddette risultanze istruttorie si può asserire che per datazione tali manufatti, ad esclusione del piccolo manufatto di circa mq 14 posto a nord del resede di proprietà, possono essere classificati come "edifici degradati o in contrasto" ai sensi dell'art.7.2 delle NTA del PS vigente; si propone la parziale accoglibilità dell'istanza a seguito della quale si è proceduto con l'invio dei motivi ostativi:

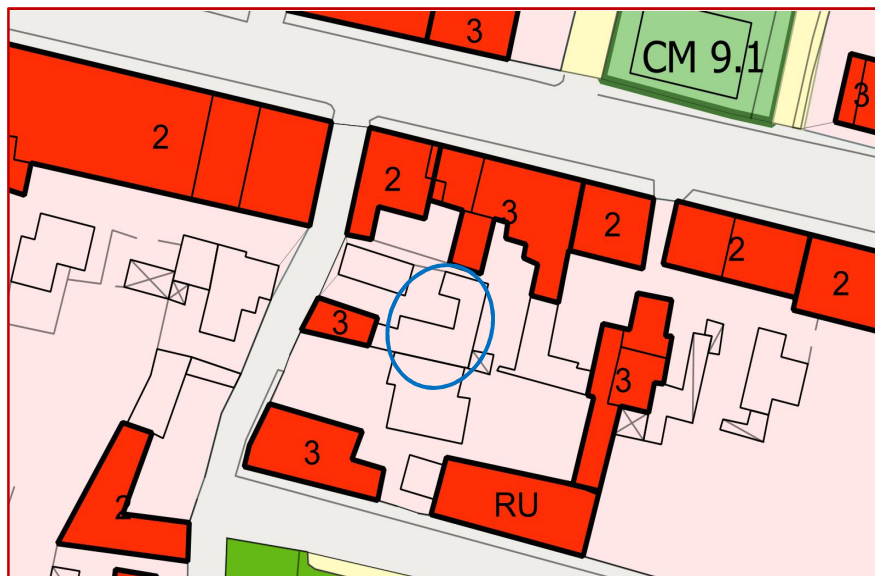
*"La richiesta di modifica della classificazione in "edificio di interesse ambientale" dei manufatti individuati al F 25 mapp.176, 331 e mapp.177 non è accoglibile in quanto gli stessi manufatti non sono edifici di impianto storico e non possiedono caratteristiche morfo-tipologiche ed architettoniche tali da giustificare tale classificazione e la loro datazione indicata dal tecnico al 1930 non è supportata da documentazione certa mentre tali volumi sono individuabili dall'immagine del volo 1954 presa dal sito Castore della Regione Toscana. Considerato che gli stessi sono presenti alla data del 1954, riteniamo di proporre la classificazione di "edifici degradati o in contrasto", ai sensi dell'art.7.2 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente Piano Strutturale e, pertanto, l'istanza risulta parzialmente accoglibile".*

La parziale accoglibilità dell'istanza comporta:

- **modifica tav.3 -5K** - nuova scheda del Piano Strutturale cui viene assegnato il n.3718
- **modifica tav.6-2K** - assegnazione n.554 edificio RU

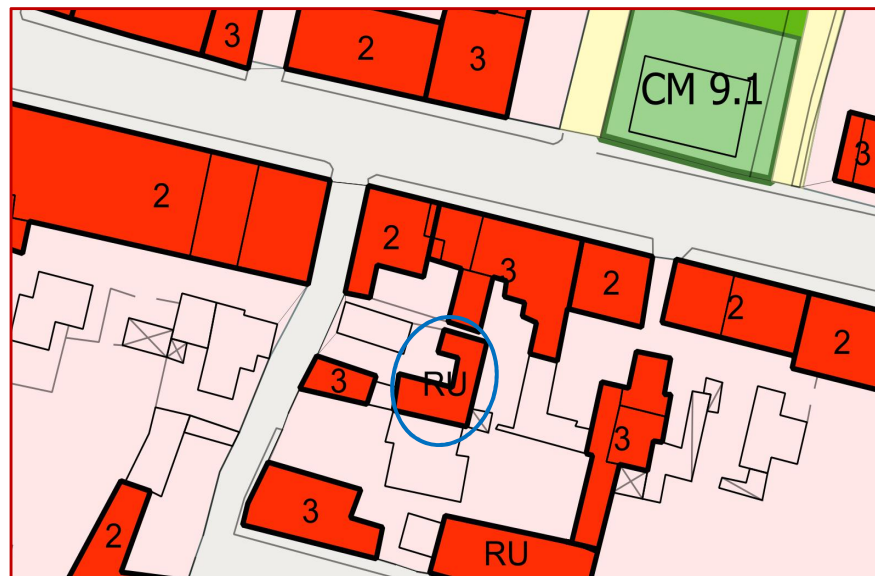
Stato Attuale

Scala 1:1000



Stato Modificato

Scala 1:1000





Comune di Cascina

## RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI



Comune di Cascina

## RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI

SCHEDA n° **3718** Unità Edilizia Foglio CTR Scala 1:2000  
Località **SAN BENEDETTO** Indirizzo: **via FILIPPI**  
Foglio N.C.T. **24** Sviluppo: **0** Allegato: **176** Part n° **331**  
Art.7 L.R. N°59/80 Centro St./territori Isolato **0** Scheda art. **0**

### Tipologia insediativa

- 1 Complesso religioso
- 2 Fattoria
- X 3 Corte
- 4 Cortina
- 5 Case sparse

### Tipologia Edilizia

### La città di antico regime

- 1.1 Chiesa
- 1.2 Convento o altro edificio religioso
- 1.3 Edificio speciale civile
- 1.4 Edificio produttivo
- 1.5 Palazzo
- 1.6 Palazzetto
- 1.7 Edificio residenziale a schiera
- 1.8 Edificio residenziale in linea
- 1.9 Villa suburbana nobiliare-borghese
- 1.10 Villino
- 1.11 Casa colonica unifamiliare
- 1.12 Casa colonica plurifamiliare
- 1.13 Annesso di servizio agricolo

- X 1.14 Manufatti produttivi/commerciali/magazzini
- Al convento
- Alla villa suburbana
- Alla casa colonica

### La rottura dell'antica misura urbana

- 2.1 Nuovo edificio su sedime già insediato
- 2.2 Superfettazione
- 2.3 Edificio su sedime di antichi orti o giardini

### Stato di alterazione della tipologia

- 5.1 Integra
- 5.2 Alterazione avvenuta in epoca storica
- X 5.3 Parzialmente alterata
- 5.4 Gravemente alterata
- 5.5 Parzialmente sostituita da altro tipo ed.

### Datazione storica catastale

- 1 Anteriore al 1830
- 2 Tra 1830 e 1906
- 3 Tra 1906 e 1939
- X 4 Dopo il 1939

### Elementi caratteristici prevalenti

- 3.1 Posizione dell'androne
- 3.2 Posizione della scala principale
- 3.3 Cortili, chiostrì, porticati interni
- 3.4 Giardini interni
- 3.5 Giardini esterni
- 3.6 Cavedi
- 3.7 Porticati
- 3.8 Portali, logge e/o elementi di fac
- 3.9 Cambi di partitura di facciata
- 3.10 Torretta, colombaia

### Piani Fuori Terra

1

### Destinazione d'uso

- A) Piano terra
- B) Prevalente dei piani superiori
- X 6.1 Negozio
- 6.2 Ufficio
- 6.3 Laboratorio
- 6.4 Residenza
- X 6.5 Magazzino
- 6.6 Garage
- 6.7 Stalla
- 6.8 Fienile



ESTRATTO CARTOGRAFICO



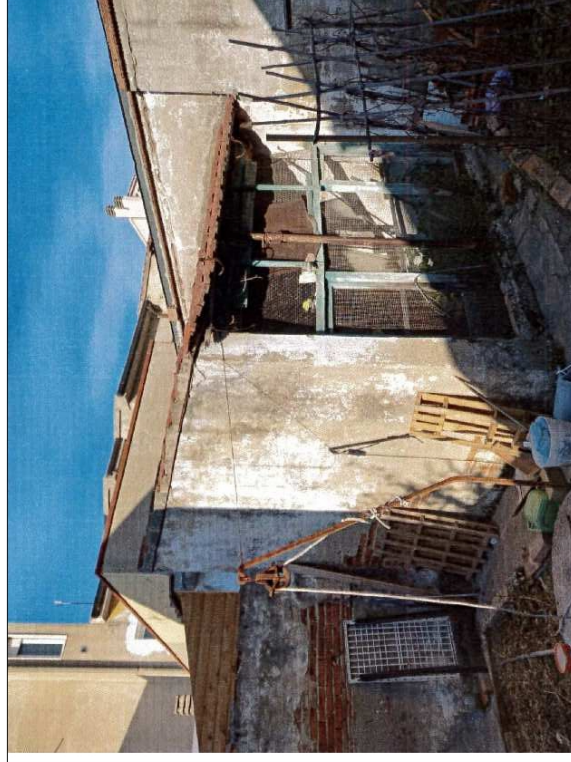




Comune di Cascina

**RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



# **ISTANZA N.7**

**Prot. Gen. 11231 del 31.03.2022**

**via 1° Maggio n°104  
Loc. San Frediano**

## SCHEDA N.7

Prot. Gen. 11231 del 31.03.2022

**Ubicazione** via I Maggio sud

**Località** San Frediano a Settimo

**Utoe** 9 – San Frediano **Sistema** 1

**Zona Urbanistica:** agricola **TU** : esterno

**Id.Catast.** F 31 mapp. 430-1252-1253-1257

**n.edificio extra** -

**n. scheda PS** 891

**Datazione** esistente al 1954

**Descrizione:** Si tratta di edificio unifamiliare attualmente indicato come edificio storico, esterno al TU, ma non inserito all'interno di alcun resede di pertinenza edilizia nel territorio rurale e, pertanto, privo di disciplina. Il fabbricato è stato oggetto di interventi assentiti con N.O. 159/1974 e successivo Condono L 47/85-R relativo al cambio uso da deposito ad abitazione e realizzazione di volumi in difformità al N.O.159/74.

**Richiesta:** Si chiede di classificare il fabbricato, individuato al F 31 mapp.430, come "edificio di interesse ambientale".

**Richiesta integrazione** in data 29.04.2022 prot.gen.14811

**Integrazione:** non sono pervenute integrazioni.

Esito:

**ACCOGLIBILE**

### ESITO ISTRUTTORIA:

Si tratta di un fabbricato unifamiliare di origine storica inserito nel territorio agricolo; nonostante sia individuato come storico non risulta inserito all'interno di un resede extraurbano ed è privo di disciplina. L'analisi della documentazione allegata e di quella reperita d'ufficio ha messo in evidenza l'effettiva necessità di assegnare un resede al fabbricato di origine storica attestata dalla scheda del PS vigente che ne indica la datazione tra il 1906 ed il 1939 (non è presente nel Catasto Storico) e dalla foto aerea del 1954. Analizzando la cartografia del RU del 2000 si può constatare già l'individuazione di un resede extraurbano comprendente i due fabbricati presenti sull'area ai quali però non corrispondeva alcuna disciplina non essendo indicato alcun numero di fabbricato. Nel RU del 2005, invece, tale individuazione, per un mero errore materiale, non risulta cartografata e tale errore è stato mantenuto anche nel vigente strumento. A livello di caratteristiche morfo-tipologiche il fabbricato, pur risultando oggetto di interventi successivi, ha mantenuto le caratteristiche della casa colonica unifamiliare sparsa.

In conseguenza della richiesta della proprietaria e delle verifiche e approfondimenti effettuati si può procedere con:

- assegnazione del resede extraurbano, coincidente con i limiti catastali e morfologici dell'area, individuato con il n.545 del Sistema 1;
- classificazione del fabbricato come "edificio di interesse ambientale" per datazione e caratteristiche morfo-tipologiche ed architettoniche.

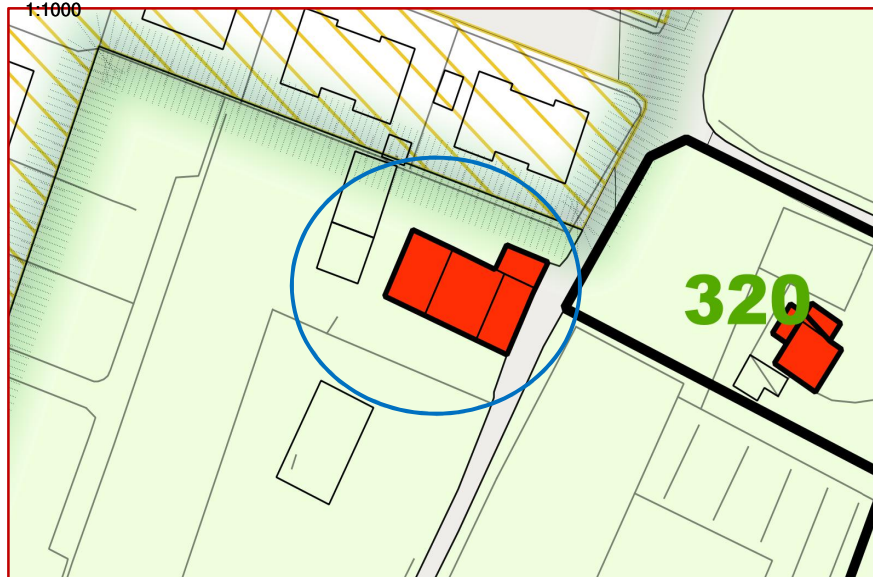
**ritenendo, pertanto, l'istanza accoglibile.**

**L'accoglibilità dell'istanza comporta:**

- **modifica tav.3-5K**
  - **modifica tav.9-2K**
- **modifica (solo estratto cartografico) scheda PS n.891**  
- **modifica All.B alle NTA Sistema 1**

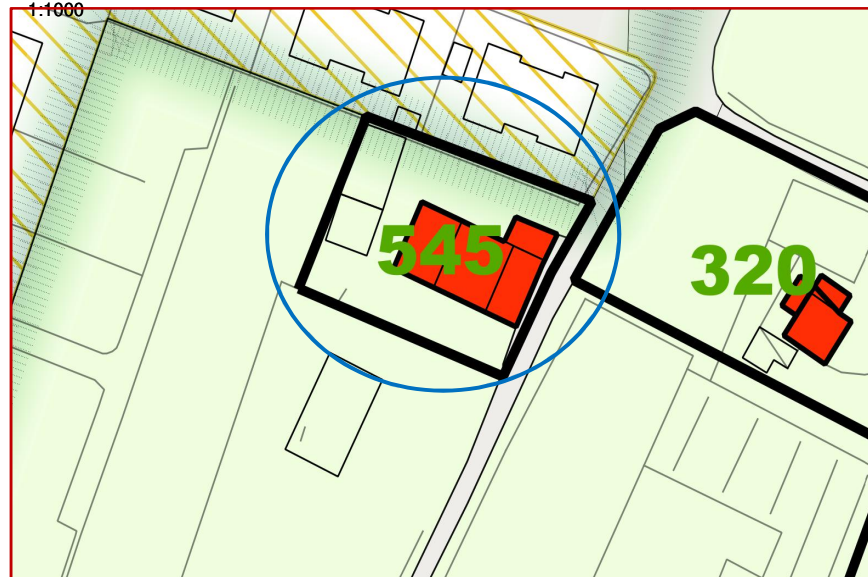
Stato Attuale  
1:1000

Scala



Stato Modificato  
1:1000

Scala



## SCHEDA N.7

Prot. Gen. 11231 del 31.03.2022

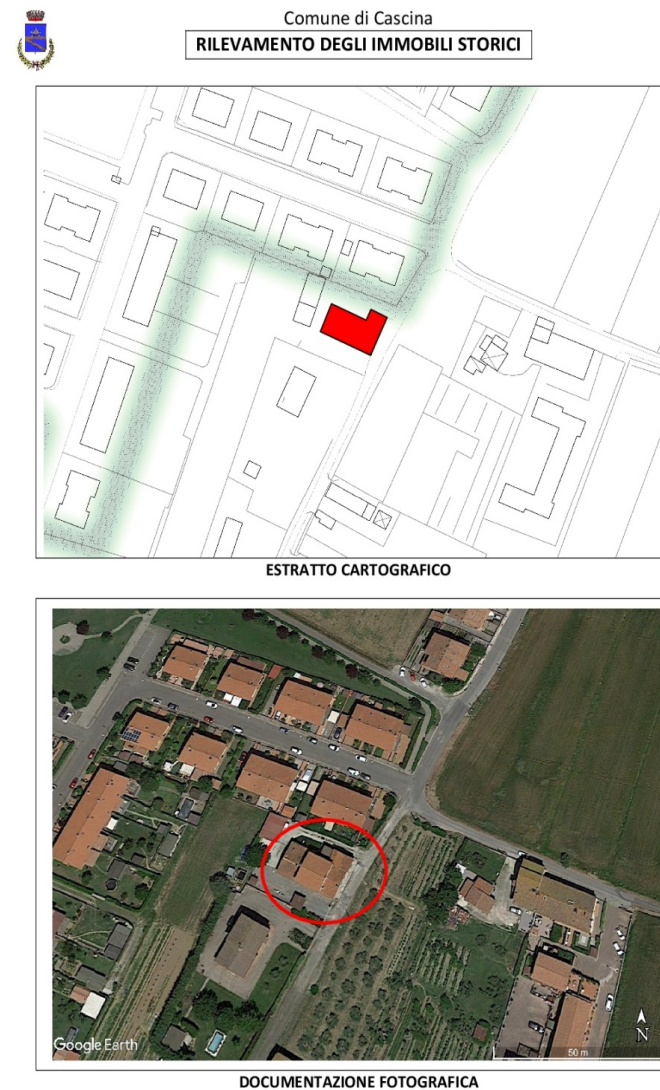
Esito:

ACCOGLIBILE

Estratto scheda Piano Strutturale aggiornata

Comune di Cascina	
RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI	
SCHEDA n°	891
Unità Edilizia	30
Foglio CTR	24
Scala	1:2000
Località	SAN BENEDETTO
Indirizzo:	via I° MAGGIO
Foglio N.C.T.	31
Sviluppo:	0
Allegato:	Part n° 430
Art.7 L.R. N°59/80	Centro St./territori
Isolato	Elenco 0
Scheda art.	0
<b>Tipologia insediativa</b>	
1	Complesso religioso
2	Fattoria
3	Corte
4	Cortina
X 5	Case sparse
<b>Datazione storica catastale</b>	
1	Anteriore al 1830
2	Tra 1830 e 1906
X 3	Tra 1906 e 1939
4	Dopo il 1939
<b>Tipologia Edilizia</b>	
<b>La città di antico regime</b>	
1.1	Chies
1.2	Convento o altro edificio religioso
1.3	Edificio speciale civile
1.4	Edificio produttivo
1.5	Palazzo
1.6	Palazzetto
1.7	Edificio residenziale a schiera
1.8	Edificio residenziale in linea
1.9	Villa suburbana nobiliare-borghese
1.10	Villino
X 1.11	Casa colonica unifamiliare
1.12	Casa colonica plurifamiliare
1.13	Annesso di servizio agricolo
	Al convento
	Alla villa suburbana
	Alla casa colonica
X 1.14	Manufatti produttivi/commerciali/magazzini
<b>Elementi caratteristici prevalenti</b>	
3.1	Posizione dell'androne
3.2	Posizione della scala principale
3.3	Cortili, chiostri, porticati interni
3.4	Giardini interni
3.5	Giardini esterni
3.6	Cavedi
3.7	Porticati
3.8	Portali, logge e/o elementi di facciata
X 3.9	Cambi di partitura di facciata
3.10	Torretta, colombaia
<b>Piani Fuori Terra</b>	
	2
<b>Destinazione d'uso</b>	
2.1	Nuovo edificio su sedime già insediato
2.2	Superfazione
2.3	Edificio su sedime di antichi orti o giardini
<b>Stato di alterazione della tipologia</b>	
X 5.1	Integra
5.2	Alterazione avvenuta in epoca storica
5.3	Parzialmente alterata
5.4	Gravemente alterata
5.5	Parzialmente sostituita da altro tipo ed.

Estratto scheda Piano Strutturale aggiornata





## SCHEDA N.7

Prot. Gen. 11231 del 31.03.2022

Esito:

**ACCOGLIBILE**

Estratto scheda Piano Strutturale aggiornata



Comune di Cascina

### RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Estratto allegato B modificato

Numero Fabbricato Extraurbano	Numero Scheda PS	Classificazione	Disciplina degli Interventi
506	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
507	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
508	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
509	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
510	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
511	1840 e 1841	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
512	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
513	da 1984 a 1987	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
514	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
515	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
516	1892 e 1893	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
517	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
518	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
519	1861	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
520	1862	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
521	da 1863 a 1865	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
522	1896	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
523	1894	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
524	1895	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b), con possibilita' di parziale modifica prospettica
525	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
526	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
527	1901	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
528	1902	Edificio di Interesse Tipologico (corpo principale) Edificio di Interesse Ambientale (porzione aggiunta sul retro del corpo principale)	Art. 23.8 comma 3b) Art. 23.8 comma 3c)
529	1903 e 1904	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
530	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
531	da 1967 a 1969	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
532	1966	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
533	1970	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c), con aumento dell' h o RU
534	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
535	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
536	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
537	98	Edificio di Interesse Ambientale Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3c) Art. 23.8 comma 3d)
538	1908 e 1909	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
539	1905	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
540	1906 e 1907	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
541	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
542	3432	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
543	Non esistente	Impianti per la distribuzione dei carburanti	Art. 19.4
544	Non esistente	Impianti per la distribuzione dei carburanti	Art. 19.4
545	891	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c)
546	41	Edificio Recente	Art. 20.1 Art. 23.8 comma 3d)
547	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
549	3721	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
550	3428	Edificio di Interesse Ambientale-Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
551	3429	Edificio di Interesse Ambientale	Art. 23.8 comma 3c); vincolo di facciata sul fronte strada
552	3430	Edificio di Interesse Tipologico	Art. 23.8 comma 3b)
553	3431	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
554	Non esistente	Edificio Recente	Art. 23.8 comma 3d)
555	Non esistente	Impianti per la distribuzione dei carburanti	Art. 19.4
556	Non esistente	Impianti per la distribuzione dei carburanti	Art. 19.4
557	Non esistente	Impianti per la distribuzione dei carburanti	Art. 19.4
558	Non esistente	Impianti per la distribuzione dei carburanti	Art. 19.4
560	Non esistente	Area sportiva	Art. 30 previa verifica della necessita' di bonifica ambientale

# **ISTANZA N.8**

**Prot. Gen. 11246 del 30.03.2022**

**via Santa Lucia  
Loc. RIPOLI**

## SCHEDA N. 8

Prot. Gen. 11246 del 30.03.2022

<b>Ubicazione</b>	via Santa Lucia	<b>Località</b>	Ripoli
<b>Utoe</b>	23 – Ripoli	<b>Sistema</b>	1
<b>Id.Catast.</b>	F 1 part. 40 e 409	<b>Zona Urbanistica:</b>	storica <b>TU</b> : interno
<b>n. scheda PS</b>	2104	<b>n.edificio RU</b>	11
		<b>Datazione</b>	tra 1906 e 1939

**Descrizione:** Si tratta di una porzione terminale di un maggior complesso edilizio, inserito all'interno del "caposaldo" di cui fa parte il Castello di Ripoli, costituita da un manufatto ad un solo piano fuori terra ed una piccola carraia configurantesi quali annessi agricoli alla casa colonica contigua al fabbricato adiacente aventi le evidenti caratteristiche di "edificio padronale".

**Richiesta:** La richiesta costituisce integrazione della precedente istanza del 30.09.2021, prot.gen.33718, e successiva integrazione del 18.10.2021, prot.gen.35652, con la quale si chiedeva la modifica in "edificio degradato o in contrasto" o, in alternativa in "edificio di interesse ambientale", dei fabbricati di proprietà della richiedente individuati catastalmente al F 1 mapp.40 sub 3

• **Documentazione integrativa** richiesta in data 29.04.2022 prot.gen. 14847  
*"l'accertata possibilità di modificare, in base alla loro datazione e caratteristiche morfo-tipologiche, la classificazione della casa colonica e dell'annesso agricolo alla casa colonica in "edificio di interesse ambientale", consegue necessariamente alla presentazione della richiesta autorizzazione alla modifica dei proprietari dei fabbricati adiacenti in quanto essendo tutta la porzione individuata come storica, costituita dalla casa colonica, dal palazzetto e dal nucleo del Castello di Ripoli, univocamente classificata come soggetta a "Restauro" la modifica di classificazione della casa colonica andrebbe ovviamente ad incidere anche sulle restanti porzioni; a sostegno di tale necessità si fa presente che l'istruttoria dell'istanza presentata ha permesso di valutare, altresì, la possibilità di modifica, per datazione e caratteristiche morfo-tipologiche, della classificazione del "Palazzetto" da "restauro" ad "edificio tipologico. Considerato che sono state depositate le attestazioni delle raccomandate con cui si è provveduto a richiedere la presa visione di tutti i proprietari, restando in attesa della firma per presa visione dell'istanza da parte dei proprietari delle restanti unità immobiliari."*

• **Integrazione** del 09.05.2022 prot.gen. 15970  
*In riferimento è stato comunicato che è stato trasmesso l'avviso di ricevimento della Raccomandata dell'istanza trasmessa per conoscenza ai proprietari dei fabbricati contigui all'unità, di proprietà della richiedente, interessata dall'istanza di riclassificazione avanzata, allegando informativa delle Poste della comunicazione inviata ad un proprietario che non ha ritirato quanto trasmesso.*

Esito:

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

### ESITO ISTRUTTORIA:

L'istanza viene esplicitamente presentata a perfezionamento della precedente istanza carente della presa visione dei proprietari di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio storico attualmente classificato di "interesse architettonico"; A seguito di specifica richiesta prot. gen.14847 del 29.04.22, con prot. gen.15970 del 09.05.22 è stata fornita la documentazione attestante il ritiro della raccomandata e, in un caso, la compiuta giacenza per mancato ritiro della comunicazione da parte di uno dei proprietari. Acquisito in merito il parere dell'Avvocatura Comunale (prot. 24950/2022) in merito al fatto che, a seguito della compiuta giacenza, la comunicazione in questione può comunque considerarsi regolarmente notificata al destinatario e che, peraltro il richiedente si è reso parte attiva nel procedimento, dimostrando di aver fatto quanto in suo potere per riscontrare le richieste dell'Ente.

Alla luce di quanto sopra e dell'istruttoria dell'istanza si rileva che, per quanto il complesso immobiliare di cui trattasi abbia un'unica classificazione, di fatto esso è costituito da porzioni di edifici con caratteristiche diverse tra loro e di datazione diversa. Sulla base di ciò e delle caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificio oggetto dell'istanza in esame si ritiene che:

L'edificio individuato con la scheda 2104 e datato tra il 1906 ed il 1939 avente la tipologia edilizia della casa colonica unifamiliare e l'annesso agricolo alla casa colonica possono essere assimilati ad "edificio di interesse ambientale", inoltre la stessa scheda 2104, contiene già l'intero edificio comprensivo dell'annesso agricolo, pertanto non deve essere modificata.

-Vista la documentazione presentata e le caratteristiche formali dell'edificio si ritiene di classificarlo come di "interesse ambientale", pertanto l'istanza è **ACCOGLIBILE**

### PRECISAZIONI

Si precisa che il complesso edilizio di proprietà dell'istante non può, invece, essere classificato come "edificio degradato o in contrasto" in quanto:

- non rientra tra gli edifici datati post 1939 e tale datazione non viene supportata da specifica documentazione che la dimostri;
- non è catastalmente individuato come "collabente", in quanto qualificato come tale solo dal richiedente;
- non ne viene dimostrata, attraverso opportuna relazione tecnica, la necessità di un suo recupero attraverso un adeguamento sismico che risulterebbe economicamente svantaggioso.
- La richiesta di riclassificazione era relativa a due tipologie indicate una come alternativa all'altra; per tale motivo non si è ritenuto di dover procedere con una comunicazione ex art. 10 bis della L. 241/1990 vista la sussistenza delle condizioni per accoglierne una.

L'accoglimento dell'istanza comporta:

- modifica della tav. n.1-2K
- modifica della tav. n.1-5K



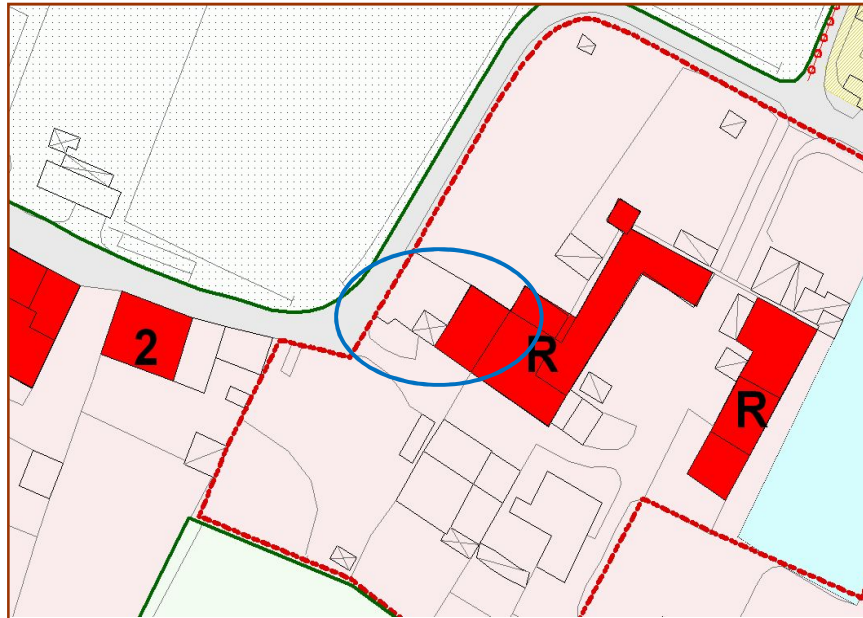
## SCHEDA N.8

Prot. Gen. 11246 del 30.03.2022

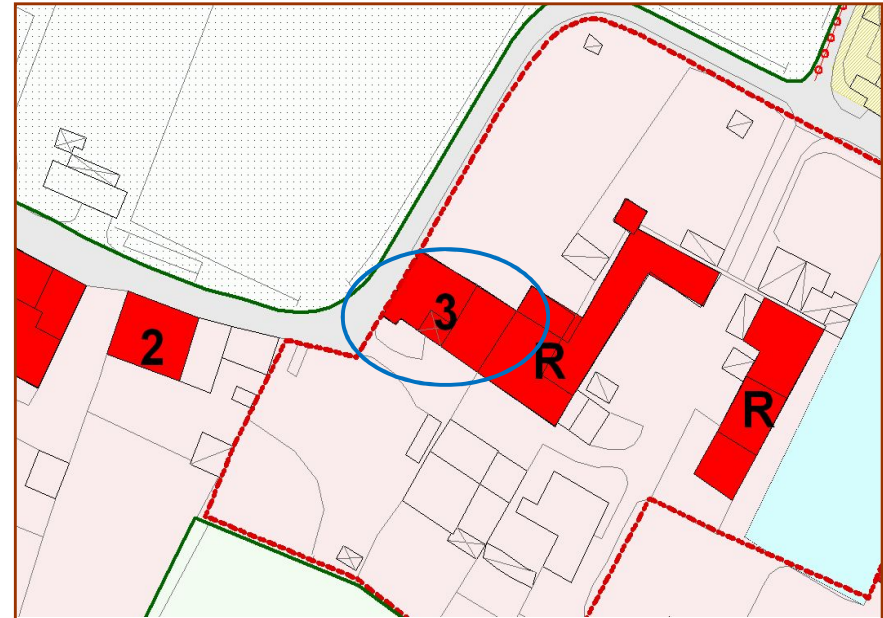
Esito:

**PARZIAMENTE ACCOGLIBILE**

Stato Attuale



Stato Modificato



# **ISTANZA N.9**

**Prot. Gen. 11364 del 01.04.2022**

**via San Martino  
Loc. San Prospero**

## SCHEDA N.9

Prot. Gen. 11364 del 01.04.2022

**Ubicazione** via San Martino, n.57

**Località** San Prospero

**Utoe** 12 – San Lorenzo a Pagnatico  
interno

**Sistema** 1

**Zona Urbanistica:** storica **TU :**

**Id.Catast.** F 1 mapp.40 sub.3 e 409 sub 4-5

**n.edificio extra** -

**n. scheda PS** 2104

**Datazione** 1906-1939

**Descrizione:** si tratta di un fabbricato storico e relativo resede inseriti in area storica all'interno del territorio urbanizzato.

**Richiesta:** Si chiede di modificare la classificazione del fabbricato da "ambientale" a "degradato o in contrasto" e la ripermimetrazione della porzione del resede extraurbano (in realtà non è un resede extraurbano in quanto interno al TU).

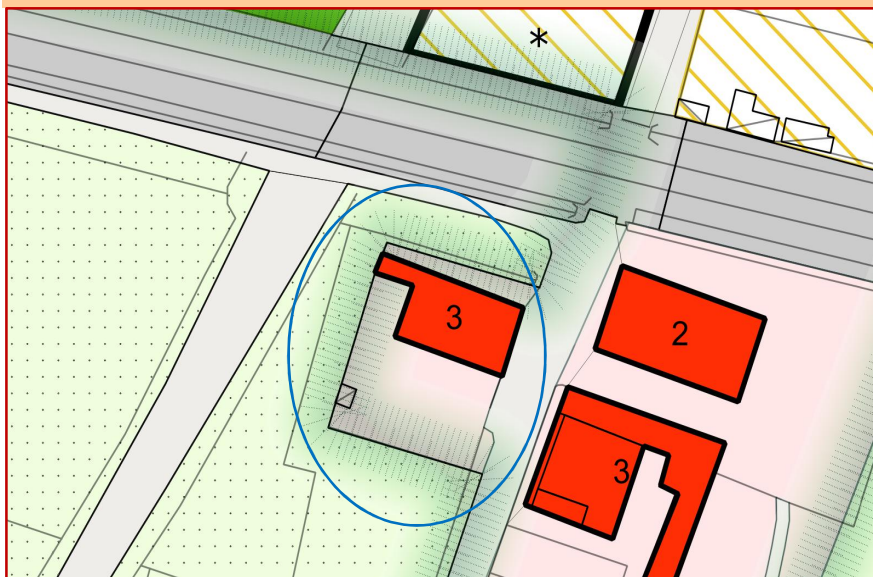
•**Richiesta documentazione integrativa** prot.gen.14847 del 29.04.22

•**Integrazione** prot.gen.15970 del 09.05.22

•**Motivi ostativi inviati** prot.gen.18059/2022: *"La richiesta per quanto attiene la modifica della destinazione d'uso della porzione di terreno individuata NON E' PERTINENTE in quanto attiene ad una modifica del Regolamento Urbanistico che richiede la procedura di variante diversa dalla procedura ex art.4 comma 6 delle NTA del Regolamento Urbanistico mentre, per quanto attiene alla modifica della classificazione del fabbricato, risulta NON ACCOGLIBILE in quanto lo stesso non presenta caratteristiche morfo-tipologiche, architettoniche e di datazione tali da giustificare la modifica in "edificio degradato o in contrasto."*

•**Non sono pervenute osservazioni**

Stato Attuale



Esito:

**NON PERTINENTE**

**NON ACCOGLIBILE**

**ESITO ISTRUTTORIA:** La documentazione presentata e reperita d'ufficio ha permesso di verificare che l'edificio in oggetto, caratterizzato da elementi architettonici e morfo-tipologici che richiamano la tipologia edilizia del fabbricato rurale, era esistente antecedentemente al 1939 e, pertanto, risulta databile tra gli edifici classificati di interesse ambientale ai sensi dell'art.7.2 delle NTA del PS vigente.

Per quanto riguarda la perimetrazione del resede essa non può essere presa in considerazione in quanto il fabbricato è posto in area storica mentre la porzione da ripermimetrazione comprende sia una parte ubicata in area storica che una parte in area varco; poiché, ai sensi dell'art.23.9 delle NTA del Regolamento Urbanistico *"le aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale sono aree ad uso privato ricadenti nel territorio rurale strettamente connesse agli edifici ivi esistenti e caratterizzate da un rapporto di contiguità fisica e complementarità funzionale con gli stessi"* non è possibile perimetrare una porzione di territorio inserita insieme al fabbricato in area storica e, soprattutto, con la procedura ex art.4 comma 6 delle NTA del RU.

Non sono pervenute osservazioni ai **motivi ostativi trasmessi**

Pertanto, si conferma l'esito dell'istruttoria relativamente all'istanza pervenuta che risulta:

- **non accoglibile** per quanto riguarda la modifica della classificazione del fabbricato;
- **non pertinente** per quanto attiene alla ripermimetrazione del resede del fabbricato;

Stato Modificato

Non Modificato



# **ISTANZA N.10**

**Prot. Gen. 11366 del 31.03.2022**

**Via Paolo Savi 237/245  
Loc. Marciana**

## SCHEDA N.10

Prot. Gen. 11366 del 31.03.2022

**Ubicazione** via Paolo Savi, n.237

**Località** Cascina

**Utoe** 38 – Zona Produttiva Cascina  
interno

**Sistema** 1

**Zona Urbanistica:** storica **TU :**

**Id.Catast.** F 43 mapp.808

**n.edificio RU** 548

**n. scheda PS** 2020

**Datazione** 1830

**Descrizione:** Si tratta di un nucleo di edifici inseriti in area storica, catastalmente individuati come “collabenti”, costruiti in prossimità del Canale Idrico fiancheggiante via Paolo Savi sud. I fabbricati si trovano in avanzato stato di degrado e in pessime condizioni statiche.

### **Richiesta:**

Si chiede:

- la modifica della classificazione del fabbricato principale, attualmente classificato come “architettonico”, in “degradato o in contrasto”;
- la possibilità di distanziare l’edificio dal reticolo idrico riconosciuto dalla Regione (IR-79-2012) al fine di eliminare gli allagamenti, i problemi strutturali alla costruzione ed igienico-sanitari.

Esito:

**ACCOGLIBILE**

**ESITO ISTRUTTORIA:** Dall’analisi della documentazione presentata risulta evidente la necessità di intervenire sull’edificio al fine di eliminare le problematiche relative alla staticità del fabbricato stesso; il catasto storico regionale ne ha accertato la presenza al 1830 e, dalla documentazione fotografica allegata, sono evidenti le peculiari caratteristiche morfo-tipologiche ed architettoniche che lo caratterizzano; tuttavia essendo catastalmente censito come “*unità collabente*” e considerate le pessime condizioni statiche in cui versano non solo il fabbricato principale ma tutti gli edifici costituenti il nucleo storico si ritiene di poter allineare la sua classificazione a quella delle istanze n.4 e 5 del 1°Provvedimento 2021 e n.9 del 2°Provvedimento 2021 ovvero “degradato o in contrasto” con la prescrizione che tale fabbricato potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione garantendone comunque la sagoma e le caratteristiche morfo-tipologiche ed architettoniche peculiari esistenti. Pertanto per quanto riguarda tale richiesta l’istanza risulta **accoglibile**.

Il proprietario ha avanzato un’ulteriore richiesta relativa alla possibilità di distanziamento dell’edificio dal canale idrico esistente al fine di evitare che lo stesso edificio possa in futuro avere problematiche igienico-sanitarie, statiche e di allagamenti; considerato che il fabbricato si trova sulla sponda di un canale idrico a cielo aperto riconosciuto dalla Regione Toscana come facente parte del reticolo IR79\_2012 (GID 89494) si ritiene possibile accogliere tale richiesta valutando tale distanziamento quale intervento necessario per preservare non solo la sicurezza stradale di via Savi ma anche permettere la corretta gestione del canale, da parte dell’autorità competente, attraverso l’attività di bonifica quale attività di rilevanza pubblica volta a garantire la sicurezza idraulica, la difesa del suolo, la manutenzione del territorio, la tutela e valorizzazione delle attività agricole e del patrimonio idrico.

Alla luce delle succitate considerazioni si propone l’**accoglibilità** dell’istanza nel suo complesso; tale accoglibilità comporta la modifica/aggiornamento della seguente documentazione:

- **tav.6 e tav. 5 – 5K;**
- **tav.12 – 2K;**

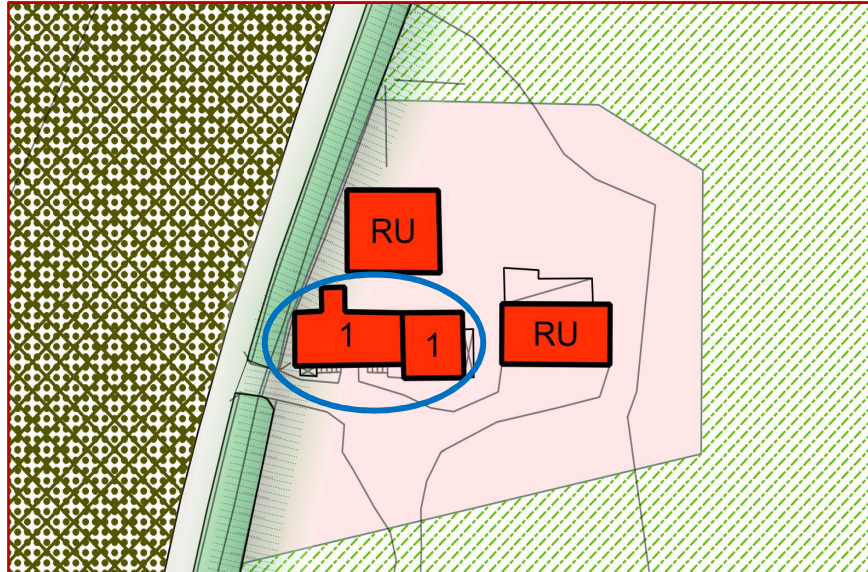
## SCHEDA N.10

Prot. Gen. 11366 del 31.03.2022

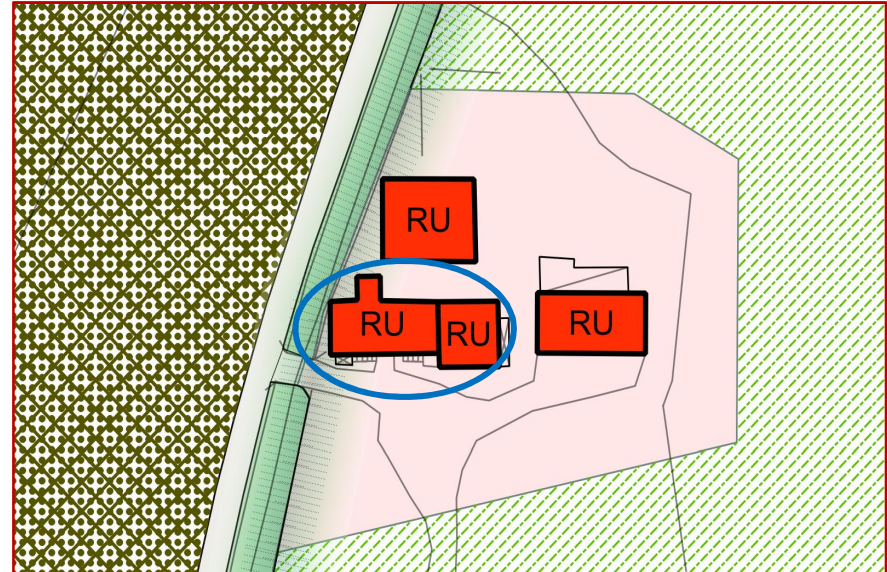
Esito:

**ACCOGLIBILE**

Stato Attuale



Stato Modificato





# **ISTANZA N.11**

**Prot. Gen. 11367 del 01.04.22**

**Via Filicaia n°66  
Loc. San Casciano**

## SCHEDA N.11

Prot. Gen. 11367 del 01.04.22

Esito:

**NON ACCOGLIBILE**

**Ubicazione** via Filicaia, n.66

**Loc.** San Casciano

**Utoe** 1 – San Casciano

**Sistema** 1

**Zona omogenea** area storica

**Id.Catast.** F 11 mapp. 1063 sub 1-9

**n.edificio RU** 10

**n. scheda PS** 2535-2536-2537

**Datazione** ante 1830

**Descrizione:** Si tratta di un fabbricato inserito all'interno del TU in area storica e attualmente classificato in parte "tipologico" ed in parte "ambientale", classificazione conseguente all'approvazione del 2° Provvedimento 2018; l'edificio colonico, in evidente stato di degrado, è composto da più unità immobiliari e presenta diverse altezze derivanti presumibilmente da successivi interventi e modifiche sullo stesso edificio.

**Richiesta:** Con la nuova istanza si chiede:

- la modifica della classificazione del fabbricato in "edificio degradato o in contrasto";
- la possibilità di ricostruire l'edificio in posizione distanziata rispetto a via Filicaia e la relativa intersezione stradale.

**Motivi Ostativi:** del 03.10.2022, prot.gen. 33776:

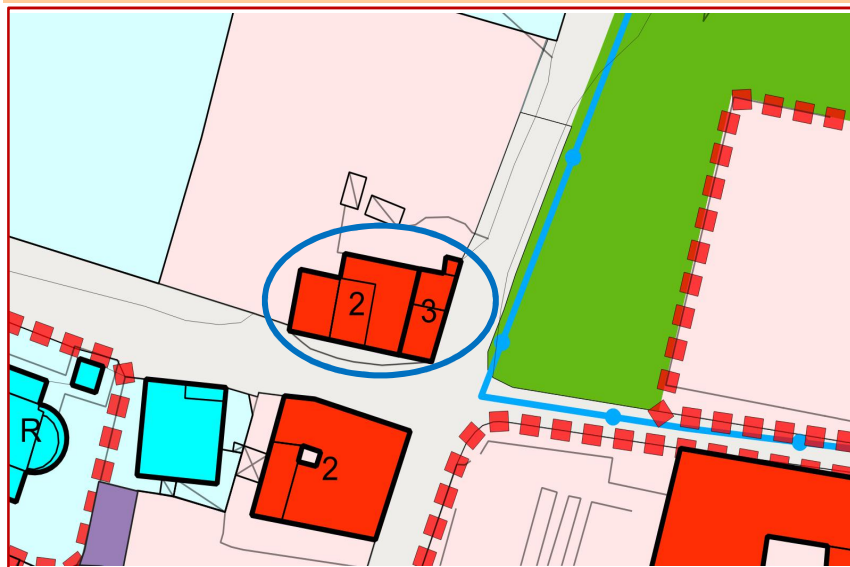
*"La richiesta di modifica della classificazione in "edificio degradato o in contrasto" con la possibilità di ricostruzione in altra posizione sul resede dell'edificio individuato al F 11 mapp.1063 non è accoglibile in quanto lo stesso edificio:*

- *non risulta catastalmente censito come "collabente";*
- *la sua datazione e le sue caratteristiche morfo-tipologiche ed architettoniche, come già evidenziato nella istruttoria inserita nella documentazione allegata alla DCC n.156 del 21.12.2021, lo inseriscono tra gli edifici classificati di "interesse tipologico" ed "interesse ambientale"*

**Osservazioni:** non pervenute

**ESITO ISTRUTTORIA:** Si precisa che la richiesta di modificare l'attuale classificazione del fabbricato da "tipologico e ambientale" a "degradato o in contrasto" ripete la richiesta formulata nel 2018. Già nel corso della precedente istruttoria, attraverso l'analisi della documentazione prodotta nonché della documentazione reperita d'ufficio, erano state messe in evidenza sia la datazione del fabbricato (anteriore al 1830) sia le sue caratteristiche morfologiche e tipologiche (casa colonica unifamiliare con annesso di servizio agricolo) ed insediative (cortina) che avevano portato al mantenimento della classificazione di "tipologico" per la porzione posta a sinistra e alla modifica in "ambientale" della porzione "a torre". Con l'istanza in esame, il tecnico incaricato ha messo in evidenza lo "stato collabente", stato che tuttavia non risulta dalla consultazione del Catasto Fabbricati. Da sottolineare, a tale proposito, che la categoria F2, edificio collabente, ad oggi è sempre stata ritenuta quale presupposto necessario per l'eventuale classificazione del fabbricato come "edificio degradato o in contrasto" al fine di permettere ai proprietari di intervenire su fabbricati storici caratterizzati da particolari condizioni di degrado, anche statico, tali da non permettere un recupero del bene economicamente sostenibile.

la richiesta di poter costruire l'edificio "in posizione distanziata rispetto a via Filicaia e la relativa intersezione stradale con via Stradello" non ha motivo di essere accolta sia perché detto arretramento rispetto a via Filicaia sarebbe in contrasto con l'impianto storico del nucleo abitato di cui l'edificio in oggetto costituisce parte integrante sia perché, come chiaramente visibile dalla documentazione fotografica allegata all'istanza, l'edificio risulta essere già arretrato rispetto al margine della carreggiata consentendo adeguata visibilità in corrispondenza dell'incrocio "La richiesta di modifica della classificazione in "edificio degradato o in contrasto" con la possibilità di ricostruzione in altra posizione sul resede dell'edificio individuato al F 11 mapp.1063, pertanto, **non è accoglibile**"



NON MODIFICATO

# **ISTANZA N.12**

**prot.gen. 11406 del 31.03.2022**

**via Lungo la Ferrovia n°94  
Cascina**



**SCHEMA N.12**

prot.gen. 11406 del 31.03.2022

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**Ubicazione** via Lungo La Ferrovia , n.94 Cascina  
**Utoe** 4 – Cascina **Sistema** 1 **Zona Urbanistica:** storica **TU** : interno  
**Id.Catast.** F 32 mapp. 197 sub 3 **n.edificio RU** -  
**n. scheda PS** - **Datazione** tra 1939 e 1961

**Descrizione:** Si tratta di una porzione di fabbricato inserito tra gli edifici non classificati.

**Richiesta:** Si chiede che la modifica della classificazione di porzione di fabbricato di proprietà da "edificio non classificato" ad "edificio degradato o in contrasto"

**MOTIVI OSTATIVI inviati in data 03.10.2022 prot. 33774:**

*"La richiesta di modifica della classificazione in "edificio degradato o in contrasto" dei manufatti, individuati al F 32 mapp.197 sub 3, è parzialmente accoglibile in quanto, per datazione, è possibile modificare la classificazione da "edificio non classificato" ad "edificio degradato o in contrasto" della porzione individuata con la lettera D mantenendo la individuazione di "edificio non classificato" per le porzioni indicate con la lettera E-F1-F2-G in forza delle loro caratteristiche morfo-tipologiche ed architettoniche nonché della loro presunta datazione".*

**NON SONO PERVENUTE OSSERVAZIONI**

**ESITO ISTRUTTORIA:** Il manufatto in oggetto ha destinazione artigianale e l'intero complesso edilizio è stato sicuramente realizzato in epoca successiva al catasto storico (1830) in cui non vengono rappresentati. Dalla documentazione allegata all'istanza, e verificata in fase istruttoria dal Servizio Pianificazione/SIT, si evince che:

- che la porzione di fabbricato indicata con la lettera D può essere inserita, ai sensi dell'art.7.2 delle NTA del PS vigente, tra gli edifici databili antecedentemente al 1961 in quanto l'immagine del volo aereo del 1954 ne attesta la presenza;
- la porzione di fabbricato indicata con la lettera E, come anche specificato nella relazione tecnica, è stata realizzata in epoca recente e condonata ex L 47/85 nel 1986; pertanto, come altresì riscontrabile nell'immagine del volo aereo del 1954, non può essere inserita tra gli edifici databili antecedentemente al 1961;
- la porzione di fabbricato indicata con la lettera F2, come anche specificato nella relazione tecnica, è stata realizzata in epoca antecedente al 1967 e condonata ex L 47/85 nel 1986; dato atto che la sua presenza, nell'immagine del volo aereo del 1954, non può essere distintamente rilevata e considerate le sue caratteristiche morfo-tipologiche si ritiene che la stessa porzione non possa essere inserita tra gli edifici databili antecedentemente al 1961;
- la porzione di fabbricato indicata con la lettera G, come anche specificato in relazione tecnica, è stata realizzata negli anni compresi tra il 1960 ed il 1965 e, pertanto, non può essere inserita tra gli edifici databili antecedentemente al 1961

L'istanza, pertanto, è **parzialmente accoglibile**

**Il parziale accoglimento dell'istanza comporta modifica a:**

- tav.10-2K;
- tav. 3-5K;
- *modifica (solo estratto cartografico) scheda PS n. 4008 edificio n. 230*

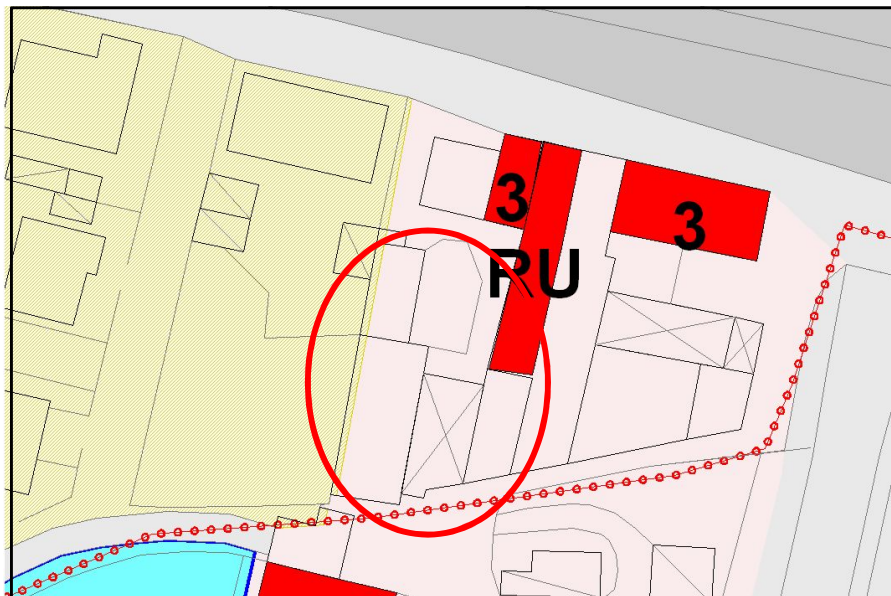
Richiedente

**SCHEDA N.12**

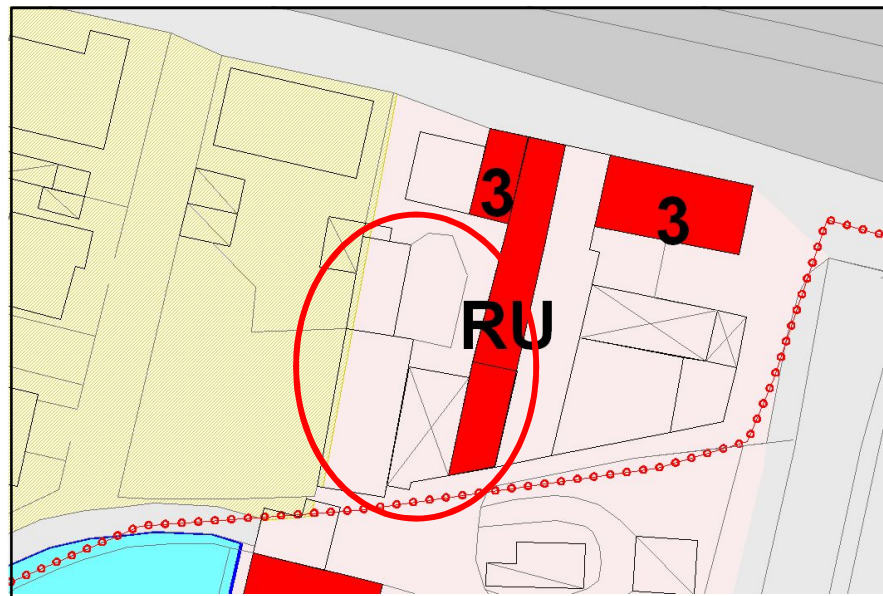
prot.gen. 11406 del 31.03.2022

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**Stato Attuale**



**Stato Modificato**





Comune di Cascina

RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI

SCHEDA n° **4008** Unità Edilizia Foglio CTR Scala 1:2000

Località **CASCINA** Indirizzo: **via Lungo La Ferrovia** 94

Foglio N.C.T. 32 Sviluppo: 0 Allegato: Part n° 197

Art.7 L.R. N°59/80 Centro St./territori Isolato Elenco 0 Scheda art. 0

Tipologia insediativa

- 1 Complesso religioso
- 2 Fattoria
- 3 Corte
- 4 Cortina
- 5 Case sparse

X

Tipologia Edilizia

La città di antico regime

- 1.1 Chiesa
- 1.2 Convento o altro edificio religioso
- 1.3 Edificio speciale civile
- 1.4 Edificio produttivo
- 1.5 Palazzo
- 1.6 Palazzetto
- 1.7 Edificio residenziale a schiera
- 1.8 Edificio residenziale in linea
- 1.9 Villa suburbana nobiliare-borghese
- 1.10 Villino
- 1.11 Casa colonica unifamiliare
- 1.12 Casa colonica plurifamiliare
- 1.13 Annesso di servizio agricolo

X

Elementi caratteristici prevalenti

- 3.1 Posizione dell'androne
- 3.2 Posizione della scala principale
- 3.3 Cortili, chiostri, porticati interni
- 3.4 Giardini interni
- 3.5 Giardini esterni
- 3.6 Cavei
- 3.7 Porticati
- 3.8 Portali, logge e/o elementi di facciata
- 3.9 Cambi di pendenza di facciata
- 3.10 Torretta, colombaia

Piani Fuori Terra

1

La rottura dell'antica misura urbana

- 2.1 Nuovo edificio su sedime già insediato
- 2.2 Superfolliazione
- 2.3 Edificio su sedime di antichi orti o giardini

Stato di alterazione della tipologia

- 5.1 Integra
- 5.2 Alterazione avvenuta in epoca storica
- 5.3 Parzialmente alterata
- 5.4 Gravemente alterata
- 5.5 Parzialmente sostituita da altro tipo ed.

X

Datazione storica catastale

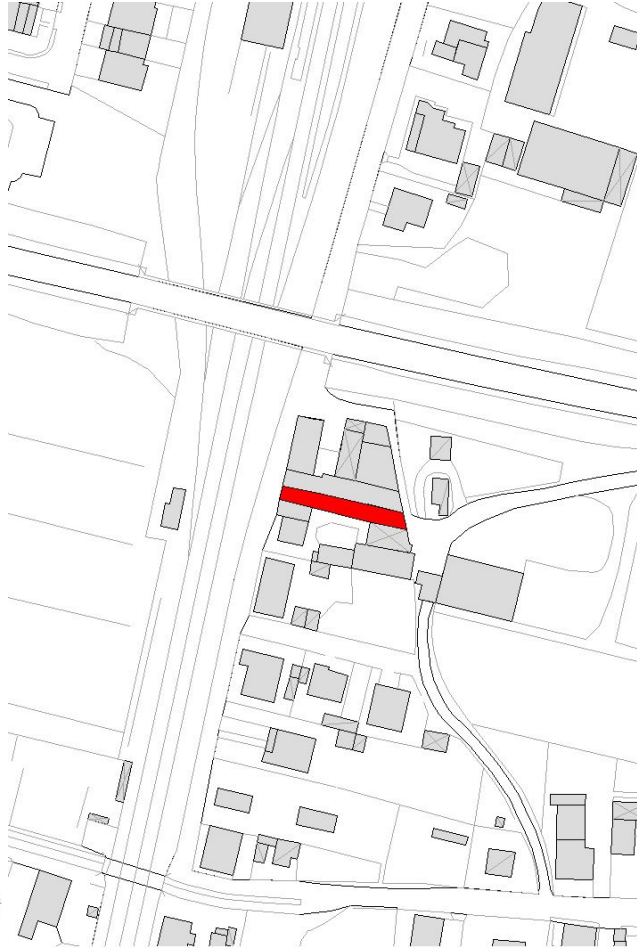
- 1 Antecedente al 1830
- 2 Tra 1830 e 1906
- 3 Tra 1906 e 1939
- 4 Dopo il 1939

X



Comune di Cascina

RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI



ESTRATTO CARTOGRAFICO



VISTA AEREA





Comune di Cascina

**RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI**



Comune di Cascina

**RILEVAMENTO DEGLI IMMOBILI STORICI**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

