

STUDIO di PROGETTAZIONE

*Architetto Sandro Rocco Milicia*

V.le G. Matteotti 54 - 50052 CERTALDO (FI) - Tel/Fax 0571/666.845  
Iscrizione Albo Architetti di Firenze e Prato N.° 2378

OGGETTO :

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA loc. I CASOTTI

LOCALITA' :

Comune di Certaldo (FI) Via Piano di Sotto, 58

Dati catastali :

Foglio n. 39

P.la :

87 sub. 500

PROPRIETA' - COMMITTENTE :

Tinti Anna CF.: TNT NNA 29551 C101 D

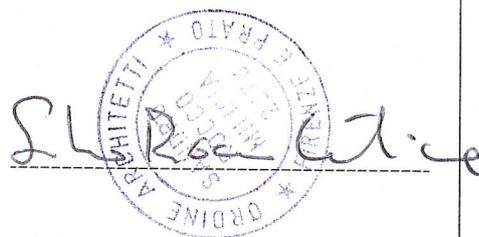
*Tinti Anna*

Morelli Rita CF.: MRL RTI 63T66 D612 Z

*Rita Morelli*

PROGETTISTA :

Dr. Arch. Sandro Rocco Milicia CF.: MLC SDR 52A04 C747L



IMPRESA ESECUTRICE :

Allegato 1/26 alla deliberazione  
n. 98/CC del 26/10/06

ELABORATI :

Relazione storica, fisica, sociale  
e patrimoniale degli immobili  
Relazione illustrativa degli  
obbiettivi del piano



FASCICOLO N°

01

## RELAZIONE TECNICA

### Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili

La Sig.ra Tinti Anna nata a Castelfiorentino (FI) il 11/11/1929 residente in Certaldo (FI) via del Piano di Sotto i Casotti n. 58 C.F.: TNT NNA 2955 I CIOI D e la Sig.ra Morelli Rita nata a Firenze il 26/12/1963 residente in Certaldo (FI) via Agnoletti n. 284 C.F.: MRL RTI 63T66 D612 Z, sono comproprietarie di un edificio ad uso residenziale posto in Certaldo via del Piano di sotto loc. i Casotti ai nn. 50,52,54,56,58 e 60.

Al catasto fabbricati del comune di Certaldo l'immobile è censito nel foglio di mappa 39 particelle 87 sub 500.

Il PRG vigente classifica l'area su cui sorge il fabbricato in parte come zona B2 ed in parte zona E1.

L'edificio è costituito da un intero fabbricato da terra a tetto composto da un appartamento al piano primo e secondo e da alcuni annessi quali garage, cantina e magazzini al piano terreno. Il volume complessivo è di 1.000,00 mc. circa e la superficie coperta di 176,00 mq. circa.

La proprietà è situata presso un piccolo agglomerato denominato i Casotti, costituito per lo più da vecchi edifici rurali, alcuni dei quali ristrutturati per ricavarne abitazioni e relativi annessi. La tipologia edilizia della zona è quella di edifici in muratura intonacata, a pianta quadrangolare, con copertura a

falde inclinate e manto in cotto, infissi in legno o alluminio con prevalenza di persiane e piccoli spazi esterni a resede recintati con reti e siepi.

Il fabbricato oggetto del presente PdR è di remota costruzione e fa parte di una piccola proprietà contadina caratteristica delle campagne certaldesi, costituita dall'abitazione del coltivatore diretto e da alcuni annessi agricoli. L'estensione dei terreni coltivati era di pochi ettari coltivati a vigneto. Tuttavia, anche in epoche non troppo remote, queste piccole aziende erano sufficienti al sostentamento della famiglia del coltivatore diretto. Oggi, quel tipo di vita non è più proponibile, diventando impossibile garantire una qualche redditività.

Il fabbricato in oggetto è realizzato su tre piani, al piano terreno si trovano locali destinati a magazzino, cantina e autorimessa; al piano primo e secondo i locali ad uso abitativo. Lo stato di conservazione dell'intero edificio è tale che l'intero corpo si fabbrica necessita di un intervento di risanamento radicale, sia delle strutture portanti che della distribuzione funzionale dei vari locali. La semplice ristrutturazione del fabbricato non consentirebbe il raggiungimento degli obiettivi economici che questo tipo investimento prevede, poiché, a causa dell'elevato rischio idraulico dell'area, non è possibile ricavare al piano terreno locali usufruibili per alcuna destinazione.

### Relazione illustrativa degli obiettivi del Piano

Per il raggiungimento dei requisiti sopra detti si prevede lo spostamento ed il recupero del volume edificato, a scopi abitativi. L'obiettivo è quello di realizzare un nuovo edificio plurifamiliare con annessi dei resede di pertinenza esclusivi.

Il progetto comporta la demolizione e la successiva ricostruzione della volumetria esistente, nel rispetto dei parametri urbanistici rilevati e con una diversa ubicazione planimetrica arretrata dal bordo strada di circa 5 ml.,

inoltre il nuovo fabbricato sarà articolato su tre piani fuoriterza di cui il piano terreno realizzato a pilotis, per la salvaguardia dal rischio idraulico.

### Modalità di conseguimento

Previa l'approvazione del presente PdR, sarà inoltrata istanza di Concessione Edilizia la quale contemplerà la completa demolizione e la costruzione del nuovo edificio ad uso abitativo plurifamiliare nel rispetto delle previsioni contenute nel presente progetto e delle N.T.A. in esso contenute. Non si rileva nessun interesse pubblico sulle aree in oggetto, di conseguenza si richiede la monetizzazione dei relativi oneri. Tuttavia qualora l'amministrazione ritenga necessaria la realizzazione di aree pubbliche, le proponenti sono a completa disposizione per valutarne la fattibilità e per la cessione al comune.

L'attuazione del presente progetto urbanistico, consistente in un PdR di iniziativa privata, sarà ad esclusiva cura e spese dei proprietari come sopra identificati o loro aventi causa.

Per la migliore valutazione si allegano:

- Normativa Tecnica di Attuazione del PdR di iniziativa privata denominato "PdR loc. I Casotti";
- Copia delle visure catastali;
- estratto di mappa n.c.t. e di PRG con la localizzazione dell'area;
- planimetria dell'area oggetto dell'intervento, allo stato attuale con l'esatta ubicazione del fabbricato esistente, allo stato futuro con l'ubicazione del nuovo edificio ed allo stato sovrapposto;
- sezioni con profilo altimetrico dell'area d'intervento;
- rilievo e calcoli planivolumetrici del fabbricato esistente;
- foto del fabbricato esistente;

- schema di massima del futuro fabbricato.
- Tavola di verifica delle disposizioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla normativa sui parcheggi ed alla normativa antisismica.

Certaldo lì 27/07/2005

La Proprietà

il Tecnico  
Arch. Sandro Rocco Milicia

A circular blue ink stamp of the Ordine degli Architetti di Prato. The text around the perimeter includes "ORDINE \* ARCHITETTI \* PRATO". In the center, the name "SANDRO MILICIA" is visible, along with the number "12345". The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.