

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 2/26 alla deliberazione  
n. 98/CC del 26/10/06

ELABORATI :

Norme tecniche di attuazione  
e calcolo standards urbanistici

SCALA 1:200



FASCICOLO N°

02

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PdR DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO "PdR LOC. I CASOTTI"

**Norma generale:**

Ristrutturazione urbanistica atta al recupero delle volumetrie esistenti nel rispetto dei parametri urbanistici .

**Destinazioni d'uso ammesse:**

residenziale e tutte le destinazioni previste dalle N.T.A. del PRG per le zone B2 .

**Tendenza degli interventi:**

progettazione urbanistica ed edilizia basata sulla rilettura delle caratteristiche ambientali dell'attuale contesto. Questo in particolare, risulta caratterizzato dagli aggregati edilizi più vecchi legati alla cultura contadina e da quelli residenziali più recenti, rappresentativi dell'espansione del paese nei pressi della via Piano di Sotto.

**Interventi ammessi:**

demolizione e ricostruzione e diverso ricollocamento dei fabbricati. L'intervento è comunque subordinato al parere favorevole della commissione edilizia.

Trattandosi di recupero a scopi abitativi, nella progettazione edilizia del nuovo fabbricato è consentito avvalersi di quanto disposto nell'art. 3.1.5 del R.E. comunale vigente.

Considerato che l'area oggetto d'intervento ricade in zona a rischio idraulico con grado di pericolosità P4, ad oggi l'edificio va progettato in conformità a quanto dettato dal titolo VI art. 58 comma 3 della NTA per le zone agricole.

In sostanza con la classificazione attualmente in vigore, è vietata la realizzazione di locali interrati.

Qualora, a seguito di interventi di mitigazione del rischio idraulico della zona, l'area oggetto d'intervento venga classificata con un grado di pericolosità inferiore tale da rendere possibile la realizzazione di locali interrati, tale divieto è da intendersi nullo.

### Caratteristiche architettoniche dell'edificio, materiali e finiture

Realizzazione di 3 edifici affiancati e sfalsati, a pianta quadrangolare disposti a schiera.

L'edificio sarà articolato su tre piani fuori terra.

Il piano d'imposta dell'edificio sarà una platea, sporgente dalla sagoma dell'edificio con idonea dimensione, permettendo il percorso pedonale tutt'intorno.

Il piano terreno a pilotis, a salvaguardia dal rischio idraulico presente nella zona, destinando questa area esclusivamente a ingresso, con scala aperta, per l'accesso agli appartamenti soprastanti. In questa zona è vietata la sosta di autoveicoli.

I due piani superiori sono destinati a residenza con la creazione di n. 3 app.ti terratetto o n. 2 terratetto ai lati esterni mentre nel blocco centrale n. 2 appartamenti.

Le facciate intonacate, con alcuni elementi significativi in cotto a facciavista.

Alcuni particolari in c.a. a vista quali gronde e/o sbalzi dei terrazzi.

I terrazzi e/o i balconi saranno muniti di parapetto in ferro verniciato.

La copertura dei fabbricati potrà essere costituita da un terrazzo nel blocco centrale mentre per i blocchi laterali si potrà adottare la tipologia a due falde inclinate ( di pendenza non superiore al 33% ) con manto in cotto o realizzato in parte con moduli fotovoltaici.

Le gronde sono limitate alla parte terminale delle due falde.

Le docce e le calate presenti per le acque meteoriche, in rame.

I corpi scala, realizzati all'interno del volume e a vista dall'esterno tramite una parete trasparente, terranno conto del rispetto delle norme presenti all'art. 3.3.4 del R.E.

La tinteggiatura sarà concordata con l'ufficio tecnico.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nella L. 122/89, viene individuata in fase di progettazione esecutiva, un'area idonea ad uso parcheggio privato e all'interno del lotto, posta in salvaguardia, portando la quota di parcheggio sopraelevata rispetto al piano di campagna.

### Dotazioni tecnologici

E' ammessa l'installazione di pannelli solari sulla copertura del fabbricato o sul resede di pertinenza dello stesso, ed è consentita la creazione di vani tecnologici anche esterni al fabbricato per l'installazione di impianti ad energia rinnovabile.

Certaldo li 27/07/2005

il Tecnico

Arch. Sandro Rocca Miroia



## STANDARDS URBANISTICI

D.M. 1444/68

Volume edificabile mc. 999,66 / 80 mc. = **12,49** n. di abitanti da insediare;

12,49 x 18 mq. ad abitante = **224,82** mq. per spazi pubblici o att.

collettive, a verde o a parcheggio;

mq. 4,5 x 12,49 ab. = 56,20 mq. aree per istruzione

mq. 2,0 x 12,49 ab. = 24,98 mq. aree per attr. di interesse comune

mq. 9,0 x 12,49 ab. = 112,41 mq. aree per spazi pubblici a parco

mq. 2,5 x 12,49 ab. = **31,22** mq. per parcheggi

Come già precisato nella relazione non si rilevano aree di interesse pubblico nella zona per cui si chiede la monetizzazione degli standards sopra calcolati.

il Tecnico

Arch. Sandro Rocco Milietti

