

OGGETTO: Piano di Recupero con la riutilizzazione di alcuni volumi esistenti per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione

LOCALITA': Comune di Certaldo, strada provinciale di S.Donnino n° 50 – via Sciano

COMMITTENTE: Sig. *PALLASSINI FRASILVO*

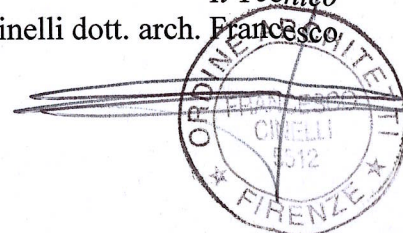
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO..... 2
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 5
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA..... 7

Allegato 3/22 alla deliberazione
n. 70/CC del 29.07.08

Certaldo li 19/02/2008

Il Tecnico
Cinelli dott. arch. Francesco



| | |
|---------------------|--|
| OGGETTO: | Piano di Recupero con la riutilizzazione di alcuni volumi esistenti per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione |
| LOCALITA': | Comune di Certaldo, strada provinciale di S.Donnino n° 50 – via Sciano |
| COMMITTENTE: | Sig. <i>PALLASSINI FRASILVO</i> |

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

Il progetto allegato alla presente, consiste in un Piano di Recupero redatto per lo spostamento di alcune volumetrie esistenti e ristrutturazione urbanistica del lotto, ubicate su un appezzamento di terreno posto in Comune di Certaldo, lungo la Strada Provinciale di San Donnino n° 50, in via Sciano di proprietà del signor *PALLASSINI FRASILVO*.

L'intervento proposto, prevede la demolizione totale di alcune delle vecchie e fatiscenti volumetrie e la loro riutilizzazione per la costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione, che ben si inserisca nel contesto ambientale della frazione Sciano, migliorando l'ubicazione rispetto alla viabilità esistente ed anche rispetto agli altri edifici di recente costruzione ivi esistenti.

L'appezzamento di terreno e le volumetrie in demolizione risultano ubicate in zona di P.R.G. "B2" (sottozona di Ristrutturazione e di Recupero). Più precisamente i volumi oggetto del presente piano, sono composti da un fabbricato di abitazione rurale individuato negli elaborati grafici allegati alla presente come "Fabbricato principale A" ed annessi agricoli denominati "B" - "C" - "D" i quali risultano in cattivo stato di manutenzione e ormai in disuso. Si precisa che il proprietario, ormai in pensione non svolge più l'attività agricola ed inoltre le sue proprietà agricole non raggiungono la minima superficie aziendale come previsto dalle vigenti leggi.

I fabbricati oggetto del presente P.d.R. sono in regola con gli strumenti Urbanistici, in quanto il fabbricato principale "A" e l'annesso "D" (porcilaia) sono stati costruiti in forza della Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Certaldo in data 09.03.1966 con il n° 1536 ed ha ottenuto l'Abitabilità in data 01.04.1967 con il n° 1010, successivamente per la costruzione degli annessi "B" e "C" è stata fatta domanda di Condonò Edilizio ai sensi della legge 4785 e rilasciato dal Signor Sindaco del comune di Certaldo in data 04.08.2003 con il n° 3836.

Si precisa, come risulta anche dalla Tavola grafica n° 10 con dicitura "Planimetria della sistemazione esterna e dimostrazione delle distanze dai confini", che l'ubicazione del nuovo edificio rispetterà tutte le distanze minime previste per le zone B.

Detto Piano di recupero, è preordinato alla successiva presentazione di Concessione Edilizia per la realizzazione dei nuovi volumi, dove verranno studiate più dettagliatamente le nuove costruzioni.

L'appezzamento di terreno nel quale sono ubicati i fabbricati esistenti, risultano rappresentati al N.C.T. del comune di Certaldo al foglio di mappa 61, particella 32.

INTERVENTI PREVISTI

DEMOLIZIONE DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE:

Il progetto prevede che siano demoliti tutti i fabbricati sopra citati e che la loro volumetria, sia interamente recuperata per la costruzione di un nuovo edificio di civile abitazione.

I fabbricati da demolire, costituiti da diversi corpi adiacenti fra loro di diverse dimensioni planimetriche e altimetriche, si trovano in precario stato di manutenzione, causa la loro vecchissima data di costruzione.

Negli anni successivi la loro costruzione, non sono stati oggetto di nessun tipo d'intervento di manutenzione o ristrutturazione, tale da evitare l'attuale stato di degrado, nel quale si trovano oggi. La volumetria in demolizione risulta essere pari a mc. **972,64**.

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA VOLUMETRIA:

La nuova volumetria avrà le seguenti caratteristiche:

- 1) il nuovo fabbricato verrà realizzato sull'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del comune di Certaldo al foglio di mappa n° 61, particella n° 32 e quindi sulla stessa particella dove sono ubicate le volumetrie da demolire;
- 2) verranno rispettate le caratteristiche degli edifici esistenti in zona e in particolare:
 - a) i muri e le facciate saranno realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato con colori da concordarsi successivamente con l'Ufficio Tecnico;
 - b) gli infissi saranno in legno e vetro con le porte a doghe orizzontali;
 - c) la copertura sarà a capanna con manto tradizionale in coppi e tegole.

La totalità delle opere sarà comunque finalizzata alla massima valorizzazione dell'ambiente dove sorgerà il nuovo fabbricato.

SISTEMAZIONE ESTERNA:

La sistemazione esterna, verrà realizzata con particolare attenzione affinché l'inserimento del nuovo fabbricato non crei impatto con l'ambiente che lo circonda.

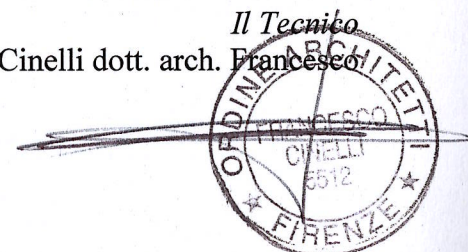
Con il nuovo edificio si presuppone l'individuazione di nuova viabilità di accesso sia pedonale che carrabile con la strada provinciale.

Le nuove viabilità di accesso saranno realizzate modificando in modo quasi impercettibile l'assetto attuale del terreno, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla conservazione ove possibile della vegetazione presente nel contesto, fra l'altro è prevista anche la piantumazione di nuove essenze arboree caratteristiche della zona.

I nuovi accessi sia pedonali che carrabili saranno studiati più dettagliatamente con il progetto definitivo del fabbricato che verrà presentato dopo l'approvazione del Piano di Recupero, per l'ottenimento della relativa Concessioni Edilizia, verranno comunque realizzati in maniera tale da ottenere una buona visibilità.

Certaldo li 19/02/2008

Il Tecnico
Cinelli dott. arch. Francesco



| | |
|---------------------|--|
| OGGETTO: | Piano di Recupero con la riutilizzazione di alcuni volumi esistenti per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione |
| LOCALITA': | Comune di Certaldo, strada provinciale di S.Donnino n° 50 – via Sciano |
| COMMITTENTE: | Sig. <i>PALLASSINI FRASILVO</i> |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'appezzamento di terreno sul quale sono situati gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero ricade in zona di P.R.G. "B2" la cui destinazione prevalente è residenziale, nella quale la normativa vigente prevede la ristrutturazione ed il recupero. Si precisa che la proprietà agricola del signor *PALLASSINI FRASILVO* si estende in parte anche su aree ricadenti in zona E2 (Agricola Collinare) ed in Zona H2 (verde Privato Vincolato).

In aderenza alla zona B2 vi è la zona H2 che verrà destinata come previsto a verde privato di pertinenza della residenza, la quale sarà debitamente alberata.

Il nuovo fabbricato rispetterà le caratteristiche degli edifici esistenti in zona e in particolare dovrà avere i seguenti requisiti:

- ✓ Il rapporto di copertura dell'intera area sarà inferiore al 20%;
- ✓ L'Indice di fabbricabilità dell'intera area sarà inferiore al 1,5 mc/mq.;
- ✓ La distanza minima dalla strada provinciale sarà di ml. 5,46 (maggiore di ml. 5,00);
- ✓ I muri perimetrali saranno realizzate in parte in mattoni a faccia vista ed in parte in laterizio intonacato e tinteggiato con colori da concordare successivamente con l'Ufficio Tecnico;
- ✓ Gli infissi saranno costituiti da persiane alla fiorentina sempre in legno, le porte interne saranno il legno e legno e vetro per finestre e porte-finestre, mentre il portone esterno di accesso sarà in legno a doghe verticali od orizzontali;
- ✓ La copertura sarà a due falde inclinate con manto tradizionale in coppi e tegole alla romana;
- ✓ I pluviali ed i canali di scarico saranno in rame semicircolare sviluppo 33;
- ✓ La recinzione sul lato strada verrà eseguita mediante realizzazione di muretto di recinzione in calcestruzzo cementizio con sovrastante ringhiera in ferro verniciata, in prosecuzione dell'esistente per dare uniformità all'ambiente;
- ✓ La sistemazione esterna verrà effettuata con piantumazione di essenze arboree della zona;
- ✓ La viabilità carrabile sarà mantenuta l'esistente per l'edificio non oggetto di P.d.R, inoltre per l' accesso dalla strada provinciale verrà sfruttato il medesimo passo carrabile

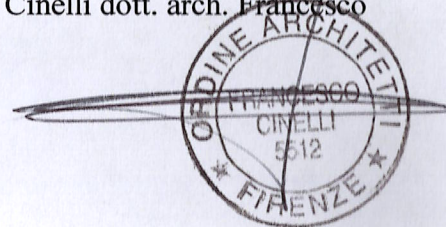
del suddetto fabbricato, che consente di raggiungere un apposita superficie in ghiaia adibita a parcheggio e verificata dalla legge 122/89.

La nuova viabilità pedonale verrà realizzata aprendo due nuovi accessi posti frontalmente all' edificio oggetto di P.d.R.

∨ Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme, si dovrà fare riferimento a quelle Generali di Attuazione del vigente PRG e Regolamento Edilizio.

Certaldo li 19/02/2008

Il Tecnico
Cinelli dott. arch. Francesco



OGGETTO: Piano di Recupero con la riutilizzazione di alcuni volumi esistenti per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione

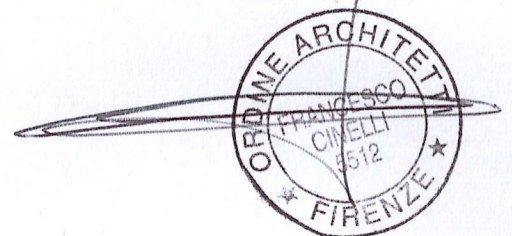
LOCALITA': Comune di Certaldo, strada provinciale di S.Donnino n° 50 – via Sciano

COMMITENTE: Sig. *PALLASSINI FRASILVO*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Certaldo li 19/02/2008

Il Tecnico
Cinelli dott. arch. Francesco



FABBRICATO PRINCIPALE "A"



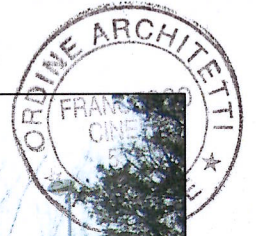


ORDINE ARCHITETTI
FIRENZE



ORDINE ARCHITETTI
FRANCESCO
CINELLI
5512
FIRENZE

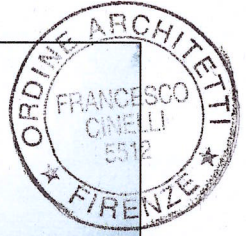
ANNESSE "B"



ANNESSO "C"



ANNESSE "D"



OGGETTO: Piano di Recupero con la riutilizzazione di alcuni volumi esistenti per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione

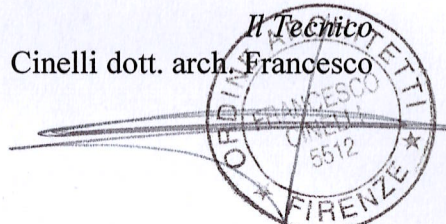
LOCALITA': Comune di Certaldo, strada provinciale di S.Donnino n° 50 – via Sciano

COMMITTENTE: Sig. *PALLASSINI FRASILVO*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PANORAMICA

Certaldo li 19/02/2008

Cinelli dott. arch. Francesco





ORDINE ARCHITETTI
FRANCESCO
CINELLI
5512
FIRENZE



ORDINE ARCHITETTI
FRANCESCO
CINELLI
5512
FIRENZE

