

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



COMUNE DI CERTALDO

elaborato
INTEGRATO

10 FEB 2011

PIANO DI RECUPERO
AREA B3.appr.19
ex-4B213

COMUNE DI CERTALDO

Loc. Fiano – Via Firenze

Allegato 1/20 alla deliberazione

n. 37 / CC del 05/07/2012

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

PREMESSA

Il presente Piano di Recupero interessa un'area ubicata nel Comune di Certaldo, via Firenze loc. Fiano, classificata dal P.R.G.C. come zona B3.appr.19 ex-4B213, ove è consentita la ristrutturazione o recupero e la ricostruzione delle volumetrie pari a quelle esistenti, per la formazione di nuove costruzioni a scopi residenziali, da realizzare mediante singoli permessi di costruzione.

Il nuovo edificio dovrà rispettare l'allineamento con gli edifici esistenti o quelli eventualmente indicati negli elaborati grafici del PRG, nonché i parametri urbanistici stabiliti nella tabella 1.b.

Secondo questa scheda l'altezza del fabbricato deve essere di m. 6.50, con due piani fuori terra, un volume massimo di mc. 1.872, nove (9) vani utili ed una quota massima residenziale del 50%.

I Piani di Recupero realizzati nel territorio Comunale di Certaldo, aventi questo tipo di schede allegate, sono stati oggetto di interpretazione delle norme di P.R.G., secondo cui è emerso che non hanno un valore "prescrittivo".

Si richiama a tal proposito il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 11 giugno 1999, parere (1):

FAVOREVOLE: la Commissione, a maggioranza, si esprime come segue: "Le tabelle di cui all'allegato B1 delle N.T.A. del vigente P.R.G., limitatamente alle zone soggette a Piano di Recupero, conformemente al parere espresso dal Progettista del PRG, Arch. Gennai Massimo, sono ritenute NON PRESCRITTIVE". La Commissione ritiene che tale interpretazione sia opportuna in quanto la gestione dei Piani di Recupero rende necessaria l'applicazione di atteggiamenti di maggiore elasticità. L'applicazione in modo restrittivo di tali tabelle limita il raggiungimento degli obiettivi di qualità, soprattutto in relazione alle quantità di residenziale ed attività terziaria indicata.

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)

50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\RELAZIONE TECNICA Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggese
Dott. Ing. Patrizio Lisi



QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Nel rispetto degli standards urbanistici previsti dal decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 art. 3, in cui nei nuovi insediamenti di carattere residenziale devono essere previsti aree da destinare a spazi pubblici a verde collettivo o parcheggi in misura descritta nella tavola n. 10 allegata. E' stata prevista per il rispetto del Decreto Ministeriale n. 1444/68 una zona di mq. 78.21 > mq. 62.85 superficie minima da realizzare.

Nel rispetto di detta legge una superficie minima di mq. 452.52 sono prevenisti da monetizzare.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Le superfici di terreno facenti parte del Piano ricadono al N.C.T. del Comune di Certaldo alla Particella n. 192 del Foglio di Mappa n. 14.

Il terreno risulta complessivamente quasi tutto in pendenza ed è posto tra la proprietà Canocchi (frontostante la via Firenze) ed altre proprietà private oltre che alcune particelle retrostanti di proprietà del Comune di Certaldo.

OBBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DEL PIANO DI RECUPERO

Gli obbiettivi del Piano di Recupero consistono essenzialmente nella realizzazione di un insieme di opere che ci permettano di costruire un nuovo fabbricato residenziale, che andrà a rivalorizzare e riqualificare tutta quest'area (fabbricati) non più utilizzati dalla proprietà.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione di tre piani (piano terra, piano primo, piano sottotetto oltre ai garage seminterrati) suddiviso in 3 unità immobiliari disposte in modo cielo-terra.

I 3 appartamenti, per seguire l'andamento naturale del terreno, verranno disposti a diverse quote, sfalsandoli di circa trentacinque centimetri (35 cm.) l'uno con l'altro man mano che ci allontaniamo da Via Firenze.

Gli interventi urbanistici proposti nel Piano consistono nella realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico (interno al lotto di terreno), e nella monetizzazione di un'altra parte in ragione dei parametri fissati dalla Legge 1444/68.

L'accesso al fabbricato in progetto avverrà sia tramite la Via Firenze che tramite viabilità privata, il tutto consentirà anche la fruibilità da parte di mezzi di soccorso nel nuovo complesso.

Nelle tavole di progetto è stata individuata la linea di gabarit, entro la quale è possibile realizzare la costruzione con distanze minime dai confini di 5 metri ed a una distanza pari o superiore a 10 metri dai fabbricati esistenti.

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com
c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\RELAZIONE TECNICA Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc

P.I. Roberto Bandinelli
Geom. Alberto Morandi
P.I. Ilio Baragatti
Geom. Massimo Calosi
Geom. Lorenzo Poggesi
Dott. Ing. Patrizio Lisi



RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA – TELEFONICA – GAS METANO- IDRICA - RETE FOGNARIA

Per quanto riguarda le reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, gas metano, idrica e la rete fognaria sono stati richiesti gli appositi schemi di progetto alle aziende erogatrici dei servizi.

Pertanto la realizzazione di esse verranno eseguite seguendo le disposizioni e progettazioni predisposte dalle suddette aziende.

Certaldo, li 28 Gennaio 2011

I Tecnici progettisti

Dr. Ing. Patrizio LISI



Geom. Alberto MORANDI



50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: studioassociatobmbc@libero.it info@studiobmbcp.com

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\RELAZIONE TECNICA Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano (rif. 281-V).doc