

COMUNE di TAVARNELLE VAL di PESA

UBICAZIONE: STRADA CHIANTIGIANA – SAMBUCA

PROPRIETA': F.LLI CHECCUCCI s.n.c.

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI
PER CIVILE ABITAZIONE – EX COMPARTO NI n° 12

TAVOLA N°

2

Aggiornata 20/07/11

PROGETTISTA: STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA PUCCI
geom. Pier Antonio Pucci – arch. Luca Pucci – arch. Andrea Pucci

COLLABORATORI: arch. Stefania Capraro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1 - PLANIMETRIA- AEREOFOTOGRAMMETRIA - ESTRATTO N.C.T. - ORTOFOTO | <input type="checkbox"/> 10 - PIANTE
(con verifiche standards aeroilluminanti) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 - RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA E ALLEGATI | <input type="checkbox"/> 11 - PROSPETTI - SEZIONI E PARTICOLARE |
| <input type="checkbox"/> 3 - RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA | <input type="checkbox"/> 12 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE |
| <input type="checkbox"/> 4 - RELAZIONE PAESAGGISTICA | <input type="checkbox"/> 13 - RAPPRESENTAZIONE TRIDIMENSIONALE DELL'INTERVENTO |
| <input type="checkbox"/> 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | |
| <input type="checkbox"/> 6 - PREVISIONE R.U. - CON MODIFICA R.U.,UTOE, COMPARTO E
AREA DI PERTINENZA DEI NUOVI EDIFICI" | |
| <input type="checkbox"/> 7 - RILIEVO QUOTATO DEL TERRENO E SEZIONI AMBIENTALI | |
| <input type="checkbox"/> 8 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
SU PIANO QUOTATO E SEZIONI AMBIENTALI
(con verifica altezza ambientale, distanza dai confini e limiti vincoli urbanistici) | |
| <input type="checkbox"/> 9 - ZONIZZAZIONE E CALCOLI PLANIVOLUMETRICI | |

La Proprietà

F.lli Checcucci s.n.c. _____

I Progettisti

Arch. Luca Pucci _____

Arch. Andrea Pucci _____

OGGETTO: INTEGRAZIONE PER ULTERIORI MODIFICHE AL PIANO ATTUATIVO PRESENTATO IL 09-11-2009, PROTOCOLLO N° 16751 E SUCCESSIVE VARIAZIONI PRESENTATE IL 12-05-2010 AL PROT. N° 7047, IL 01-10-2010 AL PROT. N° 13334, IL 06-12-2010 AL PROT. 16277 E IL 20-01 2011 AL PROT. 652, INERENTE LA COSTRUZIONE DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE IN OTTEMPERANZA ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE R.U. DEL COMUNE DITAVARNELLE VAL DI PESA IN AREA GIA' CLASSIFICATA COME "EX AREA DI NUOVO IMPIANTO N° 12" SITA IN FRAZ. SAMBUCA V.P. VIA CHIANTIGIANA S/NC.

RELAZIONE TECNICA

La presente variante viene inoltrata conseguentemente ai risultati emersi dall'espletamento delle indagini geologiche-geognostiche effettuate sull'area in oggetto nel periodo autunno 2009-primavera 2010. Tali indagini hanno dimostrato la non idonea rispondenza del terreno, identificato nello strumento urbanistico come area di edificazione, alle necessarie caratteristiche di portanza e stabilità. Per risolvere tale situazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si è pensato di traslare la prevista capacità edificatoria nelle immediate adiacenze ove, per intervenute prove geognostiche, non sussiste il problema rilevato e anzi le caratteristiche fisiche-meccaniche del terreno risultano estremamente soddisfacenti.

Si fa anche rilevare che la nuova collocazione del fabbricato si pone assai fuori dai limiti estremi dei vincoli esistenti sull'area pur considerati, prudenzialmente, nella loro massima estensione.

Questa ulteriore integrazione è stata redatta al fine di ridurre ulteriormente la visibilità del nuovo intervento edificatorio mediante un più accentuato inserimento paesaggistico.

UBICAZIONE: l'area di intervento è inserita in un contesto paesaggistico con caratteristiche tipiche delle colline Chiantigiane; è situata alle pendici della collinetta a monte dell'abitato di Sambuca, sul versante verso la Fraz. Morrocco, con il fronte sulla Via Provinciale Chiantigiana.

PROPRIETA': Società " Costruzioni edili F.lli Checcucci S.n.c." con sede in Sambuca Val di Pesa, Via Torricelle nc. 18 - P.I.: 01407090487 - in persona del L.R. sig.

Checucci Giuseppe, nato a Tavarnelle Val di Pesa li 03.12.1933, domiciliato a Tavarnelle Val di Pesa, Via Torricelle nc. 18, CF: CHG CGP 33T03 LO67D.

PROGETTISTI:

- arch. Pucci Luca nato a Firenze il 21.01.1959, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 5270, C.F.: PCC LCU 59A21 D612R;

- arch. Pucci Andrea nato a Firenze il 24.07.1963, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 4380, C.F.: PCC NDR 63L24 D612A;

entrambi con studio professionale associato in Firenze, Via San Domenico nc. 12.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

CONSISTENZA: nella allegata variante il lotto in oggetto ha forma poligonale irregolare con una superficie complessiva, al lordo della zona classificata a verde privato, di mq 3.920,00 ca.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: al NCT del Comune di Tavarnelle Val di Pesa il lotto risulta compreso nel foglio di Mappa n° 34, dalla particella n°65 per porzione.

DICHIARAZIONE DI DESTINAZIONE DI R.U. : il lotto in oggetto risulta attualmente classificato dall' R.U. vigente in parte come "**zona di nuovo impianto n° 12**" ed in parte come zona agricola.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

L'intervento in progetto consiste nella realizzazione di un fabbricato quadrifamigliare ad uso residenziale, costituito da due piani fuori terra, terreno e primo, oltre a locali box - sbratto al piano interrato.

La superficie coperta ed il volume della nuova costruzione in progetto risultano verificati nella TAV. 9 allegata.

Si fa rilevare che, in conformità alle N.T.A. del R.U.C. , così come indicato nelle N.T.A. del Piano e nella allegata TAV. 9 di progetto, è stata verificata la possibilità edificatoria anche con la volumetria di mc. 1000, sia con rappresentazione planimetrica che con sviluppo di calcolo.

Poiché gli edifici progettati, così come consentito dal R.U., verranno realizzati nel rispetto dei “criteri di sostenibilità ambientale”, la volumetria complessiva dell'intervento sarà la massima prevista , ovvero mc. 1500.

Il fabbricato risulta ubicato a distanze non inferiori a ml 5.00 dai confini del lotto mentre non risultano presenti sui lotti confinanti fabbricati a distanze non regolamentari; la distanza dal confine con la proprietà della Provincia è abbondantemente superiore ai mt 20,00. L'altezza ambientale massima risulta inferiore alla massima consentita; il tutto come evidenziato nella TAV. 8 allegata dove sono anche evidenziati i vincoli urbanistici presenti nell'area.

L'accesso ai fabbricati è previsto attraverso l'esistente viabilità privata interna, dipartentesi dalla provinciale Chiantigiana, con particolare attenzione alla realizzazione e mantenimento a verde delle zone circostanti; gli accessi pedonali e le viabilità necessarie per il raggiungimento dei piani interrati verranno pavimentati mediante posa di masselli autobloccanti in cls di tipo “burattato” posati su letto di sabbia.

A tale proposito si precisa che in data 05-05-2011 la Provincia di Firenze, facendo seguito ad una pratica inoltrata dai richiedenti ed inerente l'adeguamento dell'accesso carrabile, ha espresso parere favorevole alla fattibilità dell'intervento purchè siano rispettate alcune condizioni di cui al DM 19-04-2006.

I dislivelli nascenti dalla sistemazione del terreno circostante il fabbricato saranno raccordati mediante realizzazione di muretti in pietra e/o intonacati con sovrastante formazione di scarpate arbustate con cespugli di essenze autoctone; il tutto al fine di mantenere il più possibile aderente la nuova configurazione del terreno all'originaria orografia.

A fine lavori la sistemazione del terreno verrà completata nel più assoluto rispetto della vegetazione tipica del luogo con messa a dimora, nella zona a verde privato, prevalentemente di piante di Olivo e di Cipresso.

La viabilità di accesso verrà realizzata mediante realizzazione di “terre stabilizzate tipo Diogene”, ciò anche al fine di mantenere un adeguato coefficiente di permeabilità.

La recinzione dei lotti avverrà con due diverse modalità; per la zona prospiciente la strada privata e gli accessi mediante realizzazione di muretti rivestiti in pietra, con testa stuccata sempre in pietra locale; in arretramento verrà posizionata la recinzione con pali di ferro e rete metallica a maglia sciolta di altezza mt 1,00 mitigata da siepi vive di essenze autoctone, mentre per le altre zone, confine con terzi, confini fra i lotti e confine con la residua proprietà non interessata dall'intervento, la recinzione verrà realizzata con pali in ferro e rete metallica a maglia sciolta di altezza non superiore a ml. 1,00, sempre mitigata da siepi vive di cespugli di essenze autoctone; dove evidenziato nei disegni verranno realizzati muri di varie altezze oscillanti fra mt 0,50 e 1,40, rivestiti a pietra, per contenere i vari dislivelli.

I cancelli d'ingresso, carrabili e pedonali verranno realizzati in ferro, di tipo lineare, e verniciati in colore grigio chiaro.

Vedasi particolari della recinzione sulla TAV. 11 allegata.

A livello distributivo e funzionale sono previsti, come detto, quattro appartamenti indipendenti e autonomi dotati di scala interna di collegamento fra i vari piani; la porzione di fabbricato a destra, guardando dalla via Provinciale, è costituito da unità immobiliari monopiano, mentre l'altro fabbricato è costituito da unità immobiliari terra-tetto.

La parte interrata risulta accessibile sia dai portoni carrabili sia dalle scale interne di collegamento.

Per quanto concerne gli standards igienico - sanitari relativi ad altezze di vano e superfici illuminanti ed areanti, i medesimi risultano soddisfare i parametri del Regolamento Edilizio come riportato nella TAV. 10 allegata.

Relativamente agli scarichi delle acque reflue l'intervento in progetto prevede l'allacciamento delle nuove tubazioni di nere e saponose, tramite nuova tubazione interrata, alla fognatura Comunale di via Papa Giovanni XXIII convogliante le acque al depuratore Comunale, ciò previo passaggio in fosse biologiche tricamerale per le acque nere, in pozzetti degrassatori per le acque saponose e in pozzetti di ispezione/prelievo per le tubazioni di allaccio alla pubblica fognatura; ciascuna delle cinque abitazioni sarà dotata di impianto autonomo.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche risulterà del tutto indipendente dai reflui di cui sopra e recapiterà le acque provenienti dalla copertura e dalle porzioni di piazzali non drenanti, previa raccolta in cisterne per recupero ad uso irriguo, alla nuova fognatura interrata a dispersione convogliata in fosso campestre. Il tutto come da schema riportato nella TAV. 12 allegata.

Risultano previste porzioni di resede permeabili costituite da zone inerbite per una superficie complessiva notevolmente superiore al 25% della superficie del lotto; la relativa verifica verrà rappresentata nelle tavole che saranno allegare alla richiesta di Permesso di Costruire.

Relativamente alla L. 122/89 la medesima risulta soddisfatta nei parametri della Legge stessa e del Regolamento Edilizio; la relativa verifica verrà rappresentata nelle tavole allegare alla richiesta di Permessa di Costruire.

Per quanto concerne la normativa antisismica dovrà essere depositato, prima dell'inizio dei lavori il progetto strutturale presso l'ufficio del Genio Civile di Firenze in ottemperanza alle LL. 64/74 e 1086/71 e s.m.i. ed essere depositato presso l'Amministrazione Comunale l'originale del modello di presentazione.

Per le caratteristiche di coibentazione dell'immobile e per gli impianti di riscaldamento verranno inoltrati, contestualmente alla presentazione del Permesso di Costruire, i relativi progetti ai sensi della vigente normativa (ex L. 10/91).

Per l'impianto elettrico saranno seguiti i dettami della vigente normativa (L. 248/05 - DM 37/08 Art 5 e 11).

Per quanto concerne l'abbattimento delle barriere architettoniche si fa presente che il progetto è conforme a quanto previsto dal D:P.G.R. 41/R/2009 nonchè dalla Legge 13/89 e D.M. n° 236/89. Le relative verifiche verranno evidenziate nelle tavole allegare alle richieste dei Permessi di Costruire.

Firenze, 20 Luglio 2011

la società proprietaria

i progettisti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13 del 09.01.1989)

I sottoscritti Dr. Arch. Luca Pucci, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 5270 e Dr. Arch. Andrea Pucci, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n°4380, entrambi con studio professionale associato in Firenze, Via San Domenico nc 12, in qualità di progettisti

D I C H I A R A N O

che tutti gli elaborati facenti parte del progetto sono stati redatti in conformità del D.P.G.R. 41/R/2009 nonchè della Legge n° 13 del 09.01.1989 e successivo D.M. n° 236 del 14.06.1989 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Firenze 20 Luglio 2011

i progettisti

NI n.12 Strada Chiantigiana - Sambuca

Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

Categorie di intervento consentite:

nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:

volume = mc 1000 estendibili a mc 1500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"

h max = 2 piani

h ambientale = m 7,00

distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

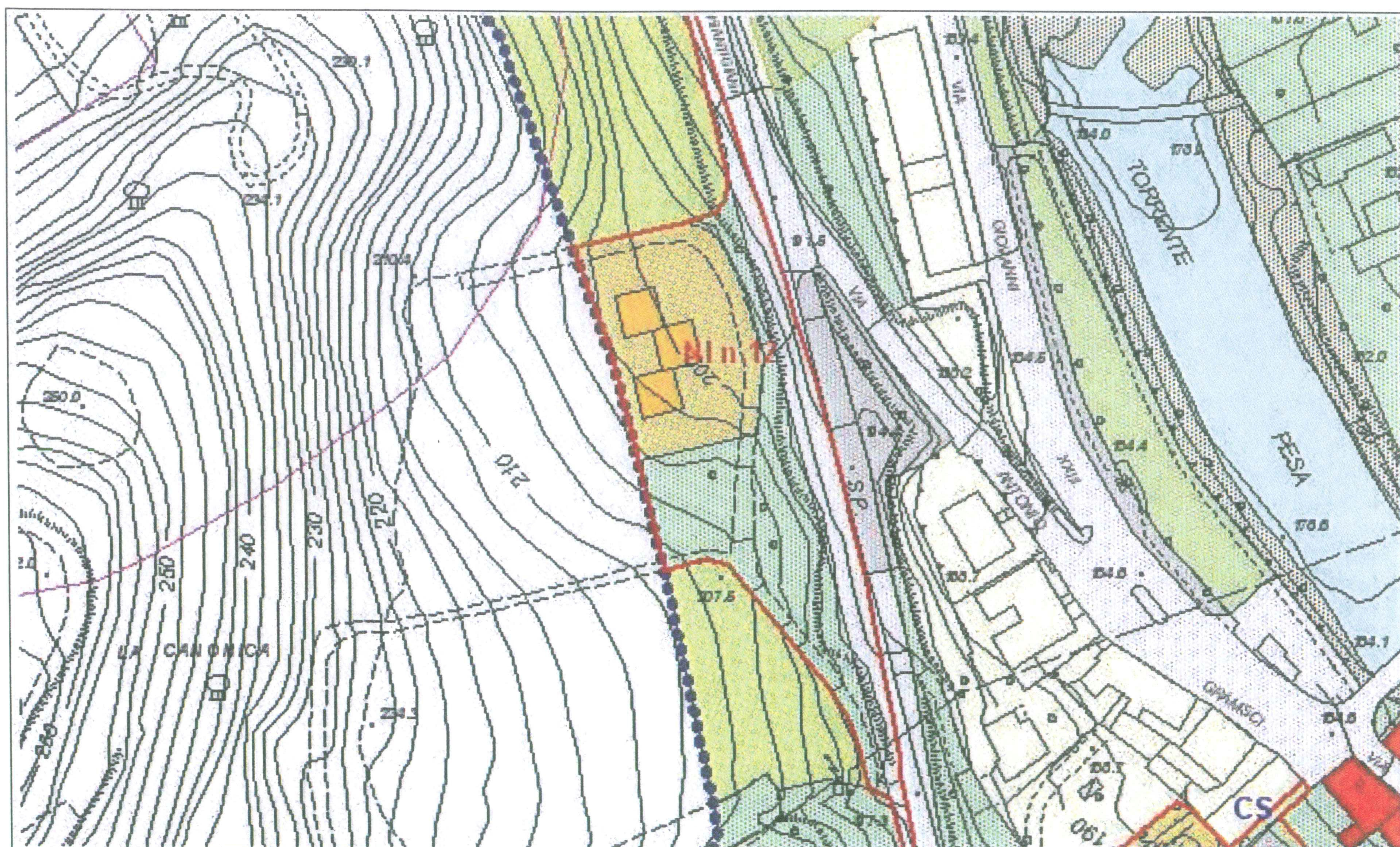
distanza minima tra edifici = m 10,00

distanza minima dalla strada = m 7,50

Area per viabilità pubblica = mq 1320

Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



Scala 1:1000