COMMITTENTE

Sig. Piero Tanganelli

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

GGA architecturing&consulting

Giovanni e Gianluca Aquila architetti

ORDINE A.P.P.C. DI FIRENZE
GIANLUCA AQUILA 6281 ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

LOCALIZZAZIONE

MONTERONI D'ARBIA - via Siena 18

OGGETTO

PIANO DI RECUPERO PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE EX ANNESSO RURALE CON INGRESSO DA VIA SIENA 18

DESCRIZIONE TAVOLA

RELAZIONE DI FATTIBILITA', PROGRAMMA DI ATTUAZIONE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DI U.M.I.

SCALA 1:100

DATA 23.07.2012

TAVOLA

TAVOLA

PdR-G1

DESCRIZIONE DELLA FATTIBILITA', PROGRAMMA DI ATTUAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)

Le attività edificatorie che il Piano di Recupero propone dovranno tenere conto dello stato dei luoghi e dei successivi vincoli operativi.

L'accesso alla proprietà, rispetto alla viabilità principale, avviene mediante l'attraversamento di un piazzale comune tra tutti i frontisti in affaccio, mediante una servitù di passo costituita.

Superando un arco posto all'estremità del piazzale, si può accedere ad un ulteriore piazzale comune con posti auto assegnati, distinti con particelle esclusive e pertinenziali alle abitazioni circostanti, oltre a raggiungere il confine della proprietà Mugnaini.

La tipologia di accesso rende certamente complessa la cantierizzazione e consiglia di attuare, nella prima parte dell'intervento, tutte le opere più invasive e articolate.

All'approvazione del primo Permesso di Costruire la proprietà dovrà inevitabilmente attuare le opere fondali necessarie all'edificazione dell'intero complesso.

Solo in fasi successive si procederà con gli stralci funzionali relativi alle abitazioni.

Il Piano di Recupero prevede, infatti, la suddivisone in unità minime di intervento, che manterranno le caratteristiche architettonico-edilizie dei fabbricati, delle destinazioni d'uso previste, ma che consentiranno, proprio per effetto della loro scansione, un adeguata pianificazione economico finanziaria alla proprietà.

Per la caratteristiche dell'area e per le possibilità di cantierizzazione la prima fase di intervento, denominata U.M.I. 1 (vedere tavola PDR – F4) prevederà la realizzazione del corpo principale (indicato con tratto punto verde nell'allegato), delle divisioni del resede (da attribuire in parte ai vicini in aderenza, in virtù di accordi preliminare sottoscritti e da sottoscrivere) e la realizzazione, immediatamente successiva, della U.M.I. 2 (indicata con tratto punto blu nell'allegato).

Saranno completate, al termine della U.M.I. 2, tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, che comprenderanno non solo la realizzazione ex-novo degli impianti del fabbricato generato dal presente Piano di Recupero, ma anche il ripristino funzionale degli impianti esistenti, attualmente a servizio delle abitazioni circostanti.

Nell'occasione gli impianti esistenti tombati saranno adeguati alle vigenti normative.

La U.M.I. 3 (indicata con tratto punto arancio nell'allegato) sarà realizzata successivamente, e comunque all'interno del decennio di validità del Piano di Recupero.

Nel periodo intermedio, tra il completamento e la fruizione delle U.M.I. 1 e 2, e l'edificazione della U.M.I. 3 la superficie sarà utilizzata come terrazza a livello di diretta pertinenza della U.M.I. 1.

Gli interventi fondali, infatti, intesi come predisposizione dell'intera area alla realizzazione delle opere in elevazione, saranno realizzati all'avvio del cantiere relativo alle U.M.I. 1 e 2.

Ciò è determinato dalle difficoltà di cantierizzazione dell'intervento che, viste le anguste modalità di accesso di macchine e strumenti da costruzione, richiedono di mettere in atto tutte le opere consistenti in una prima fase complessiva.

A tale scopo, la piattaforma fondale della U.M.I. 3, realizzata insieme a tutte le altre, rimarrà a disposizione come uno spazio esterno, temporaneamente attrezzato con un adeguato livello di finitura.

In una seconda fase la proprietà potrà, quindi, edificare la U.M.I. 3 semplicemente elevando la struttura su un appoggio fondale già esistente.

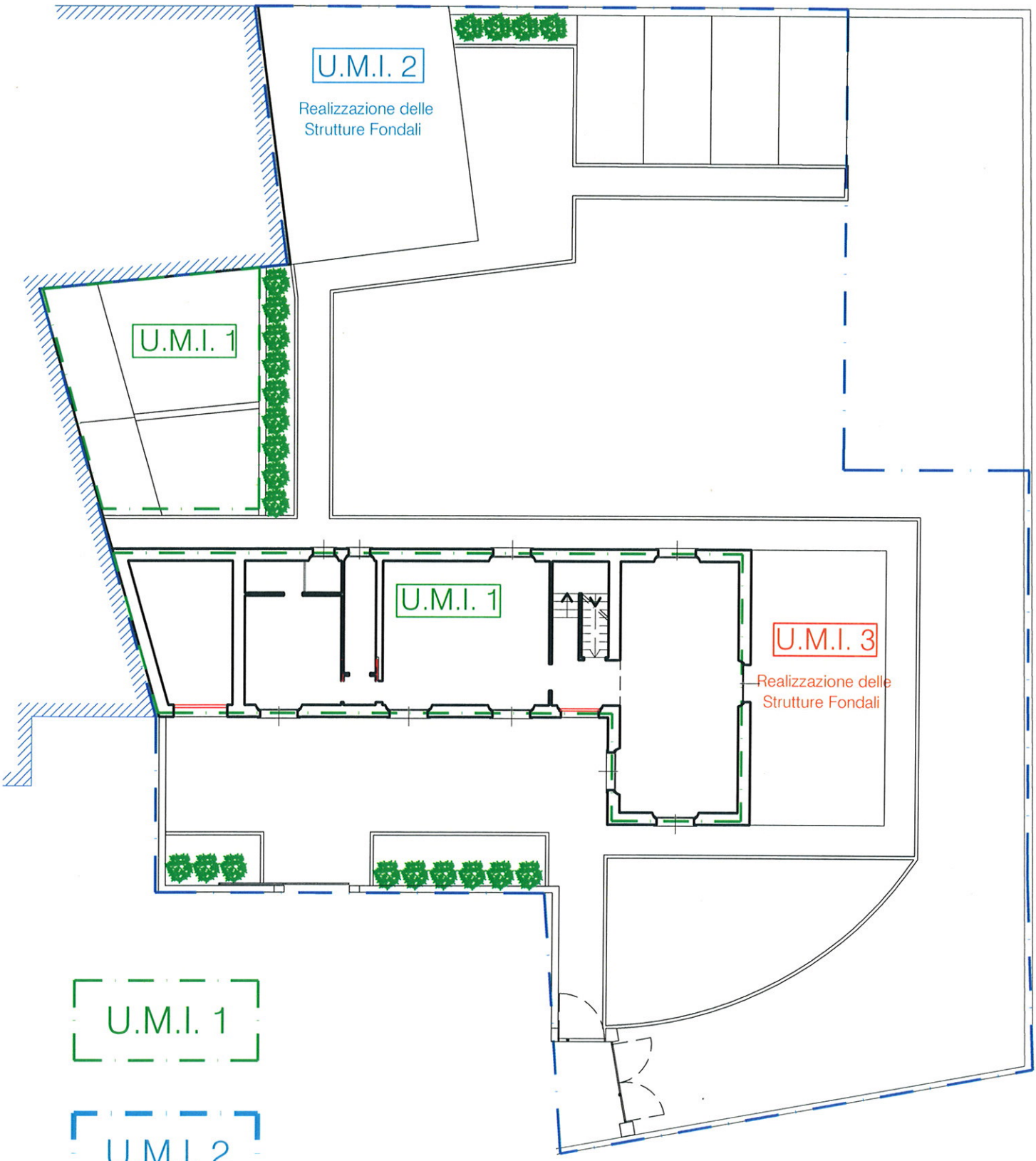
Ovviamente, come visibile dalla proposta progettuale preliminare, allegata alla presente istanza di Piano di Recupero, la U.M.I. 3 manterrà le identiche caratteristiche architettoniche della costruzione già esistente, riprendendo e rispettando quote, altezze, dimensioni planimetriche della costruzione.

Il Piano di Recupero prevede il ripristino di adeguate distanze dai confini, con il duplice obbiettivo di utilizzare i distacchi in progetto per la minima viabilità pedonale e carrabile interna.

Dott. Arch. Gianluca Aquila

PRIMA FASE DI INTERVENTO

Realizzazione U.M.I. 1 - Opere Fondali U.M.I. 2 e 3



U.M.I. 1

U.M.I. 2

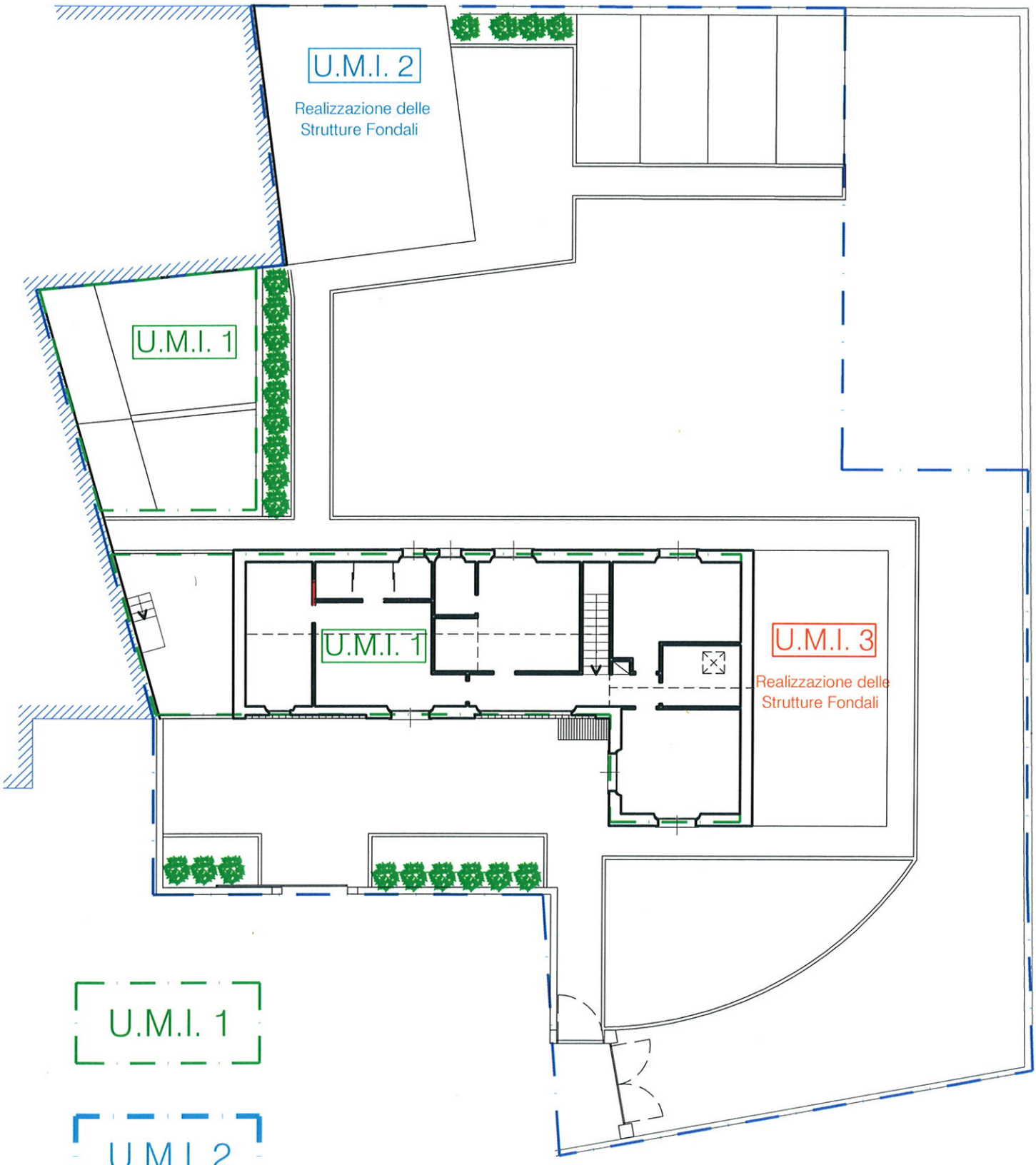
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Piano Terra

PRIMA FASE DI INTERVENTO

Realizzazione U.M.I. 1 - Opere Fondali U.M.I. 2 e 3



U.M.I. 1

U.M.I. 2

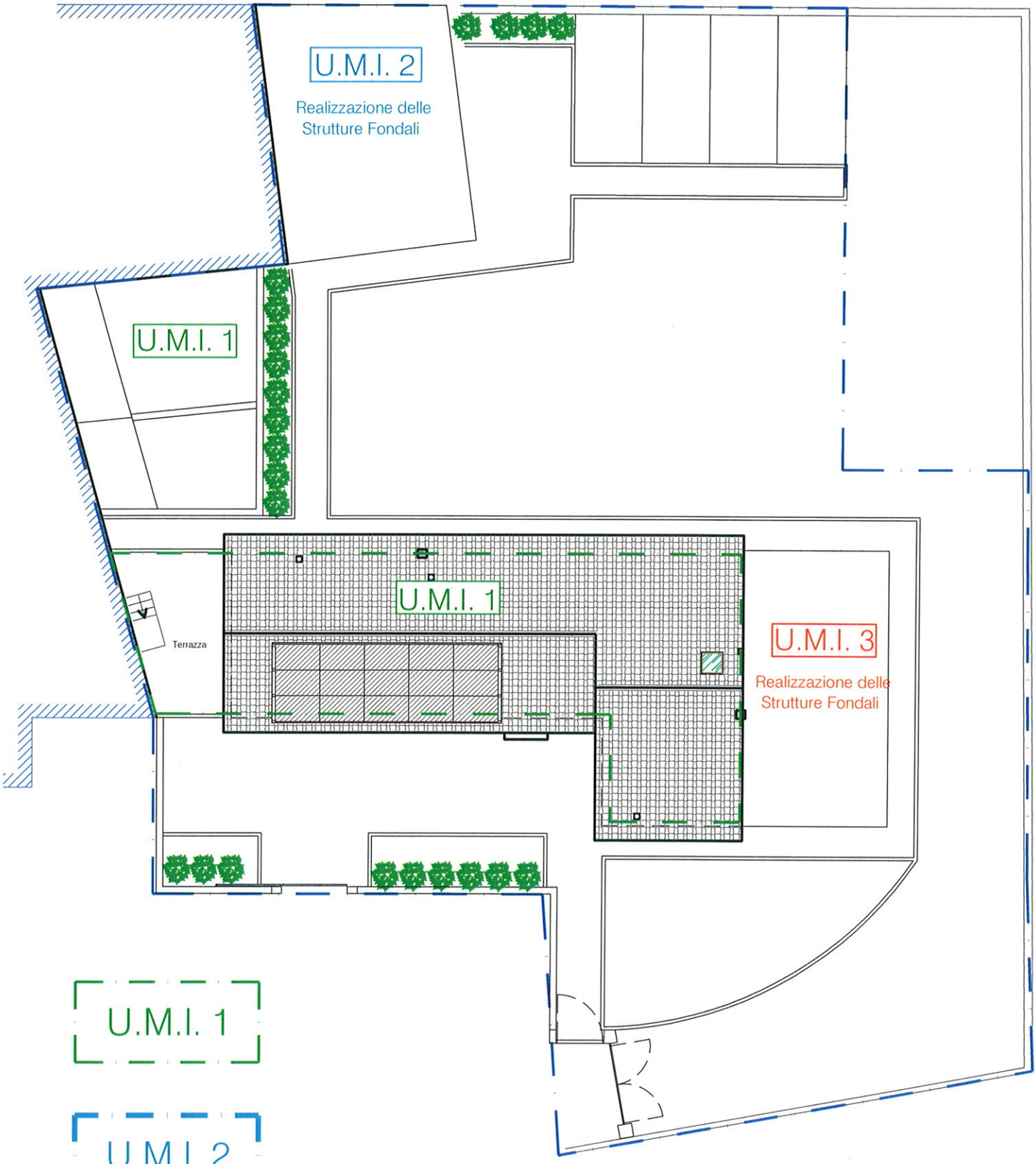
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Piano Primo

PRIMA FASE DI INTERVENTO

Realizzazione U.M.I. 1 - Opere Fondali U.M.I. 2 e 3



U.M.I. 1

U.M.I. 2

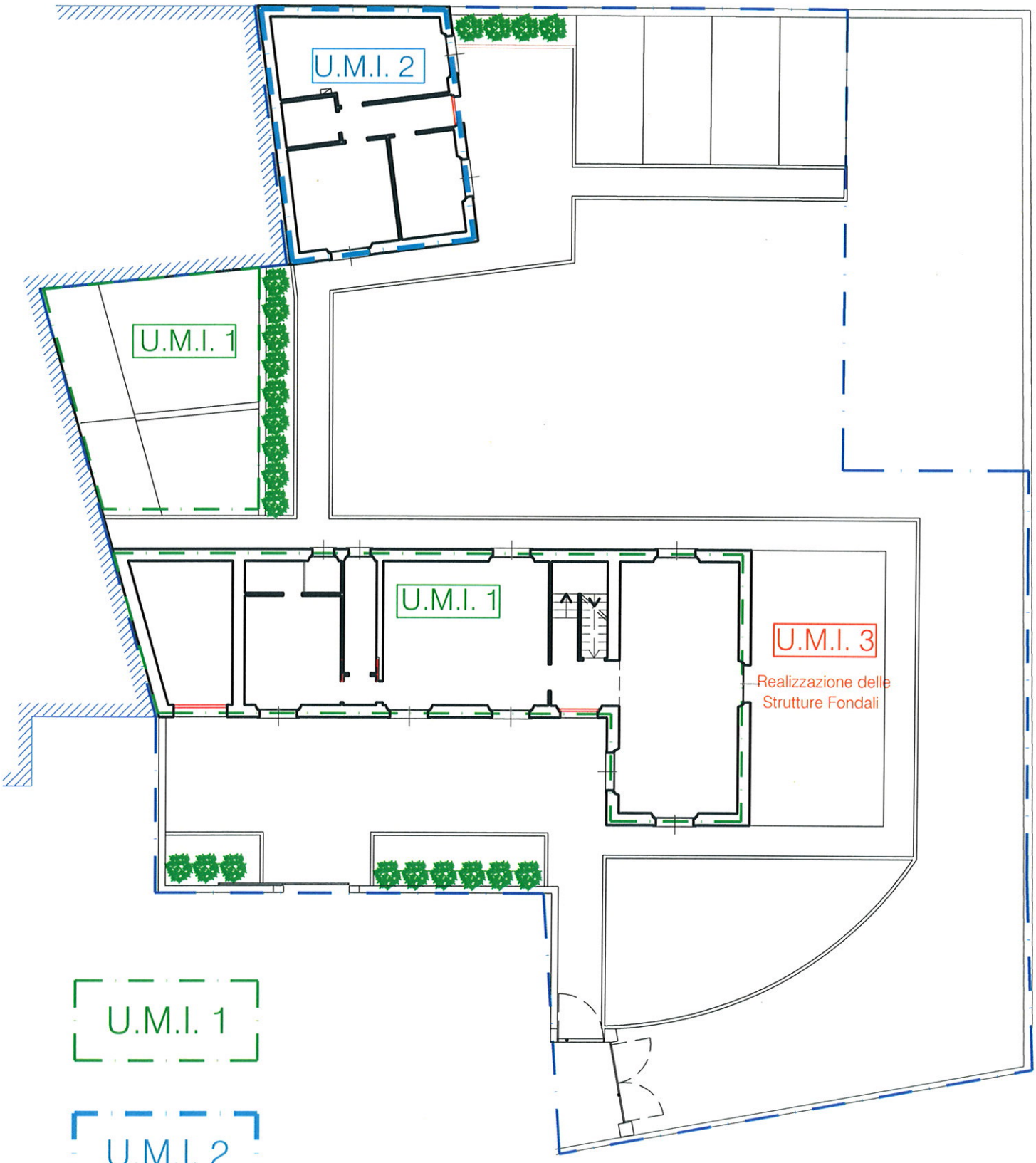
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Copertura

SECONDA FASE DI INTERVENTO

Realizzazione U.M.I. 2



U.M.I. 1

U.M.I. 2

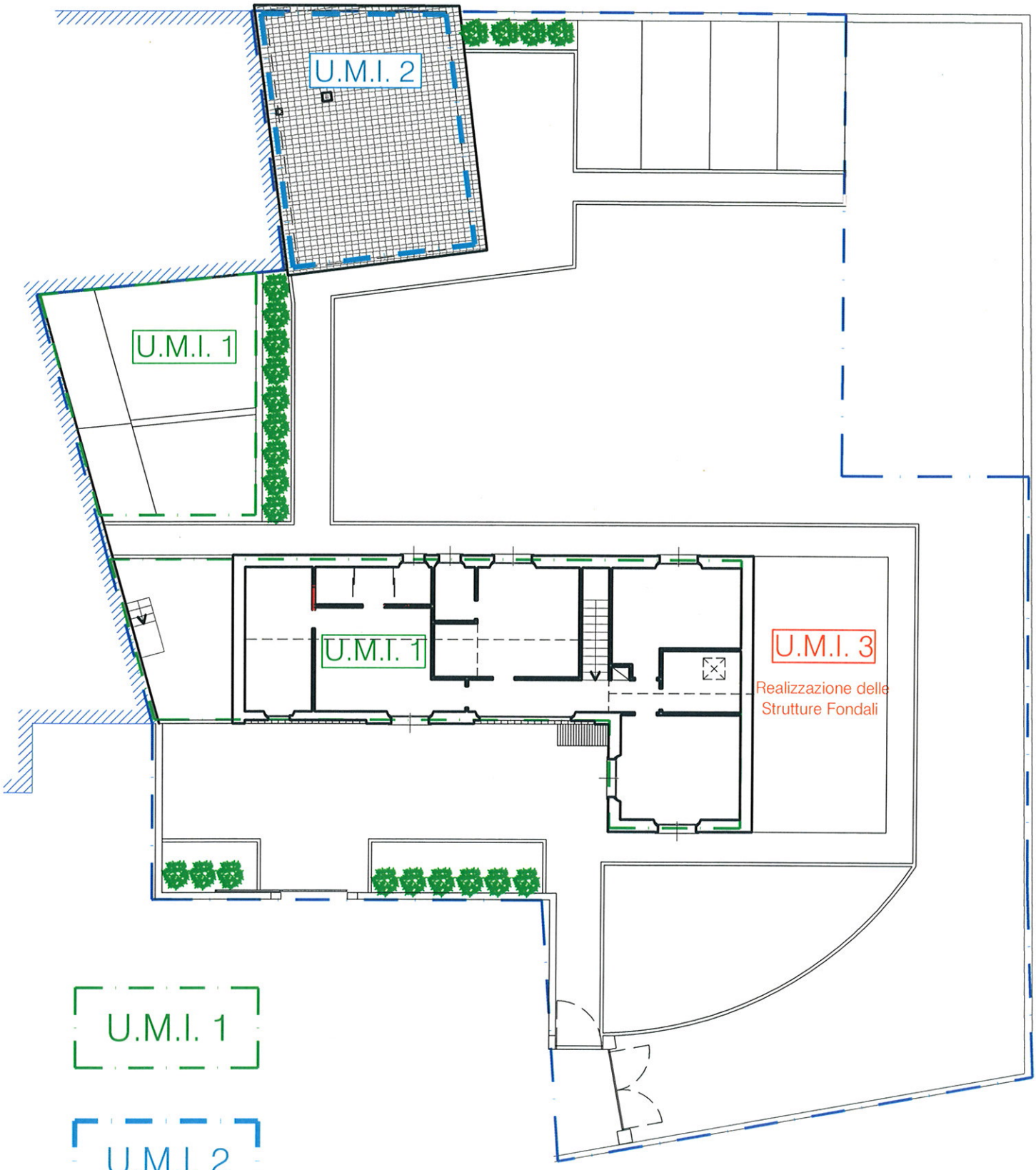
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Piano Terra

SECONDA FASE DI INTERVENTO

Realizzazione U.M.I. 2



U.M.I. 1

U.M.I. 2

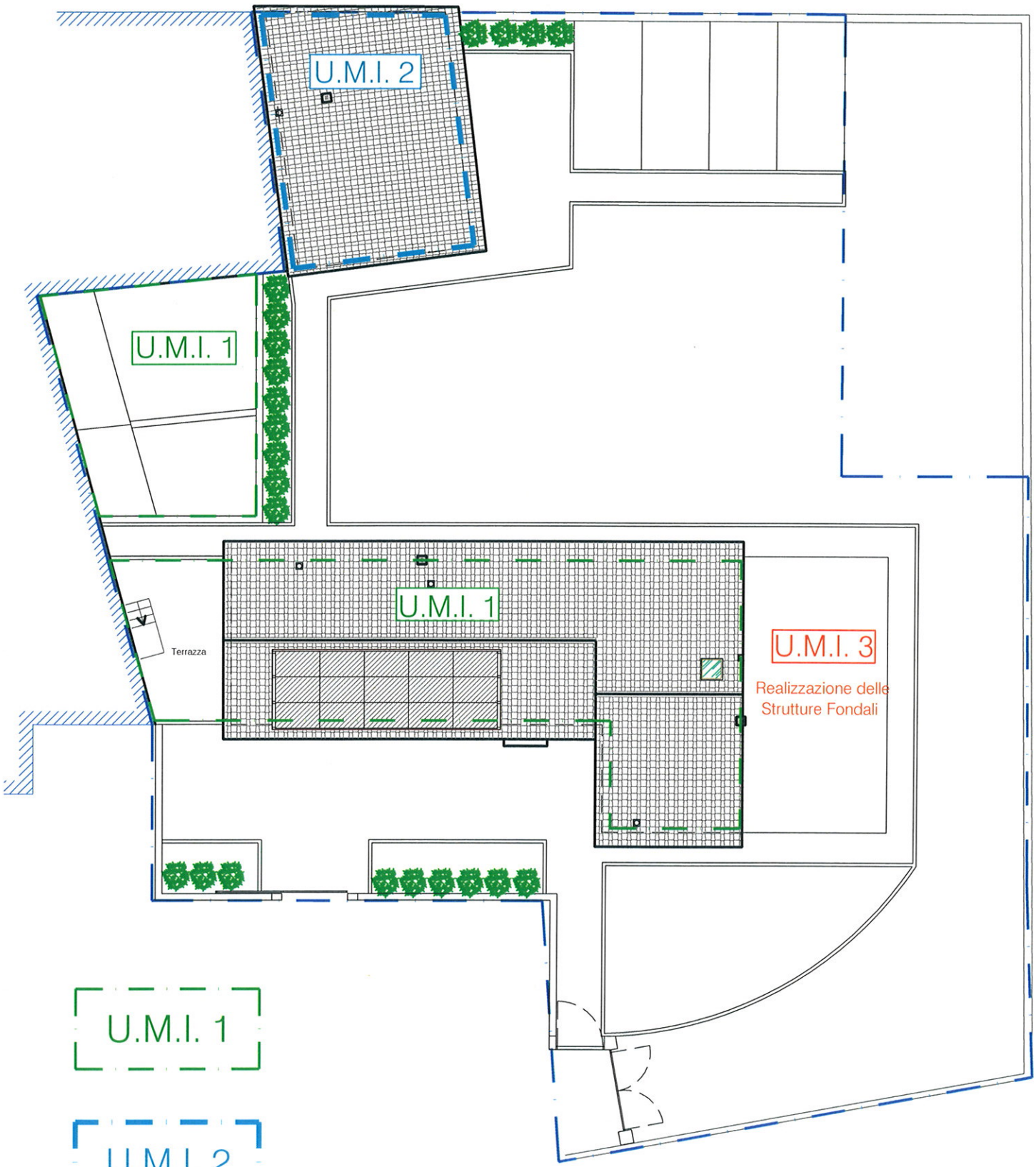
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Piano Primo

SECONDA FASE DI INTERVENTO

Realizzazione U.M.I. 2



U.M.I. 1

U.M.I. 2

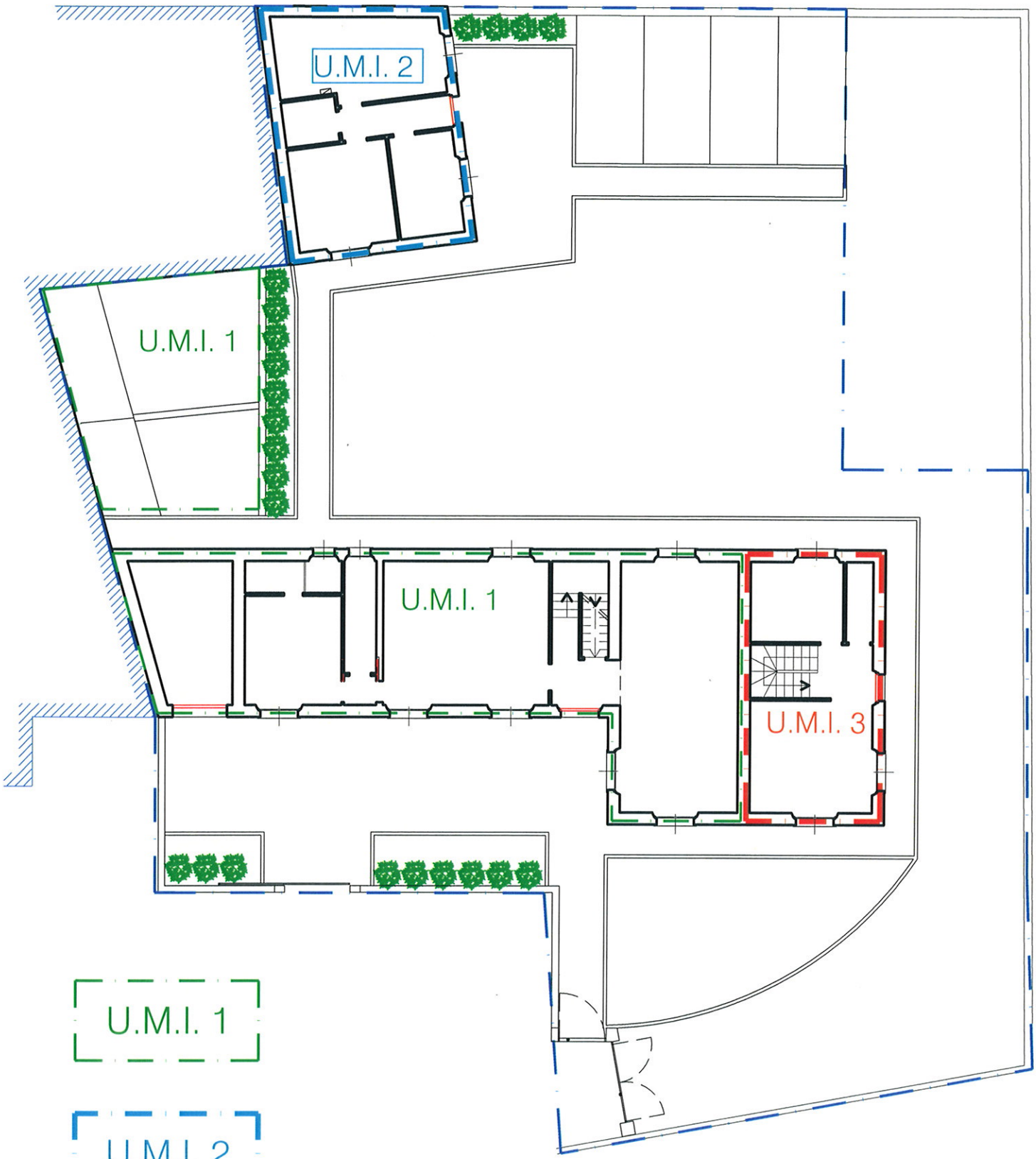
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Copertura

TERZA FASE DI INTERVENTO - COMPLETAMENTO

Realizzazione U.M.I. 3



U.M.I. 1

U.M.I. 2

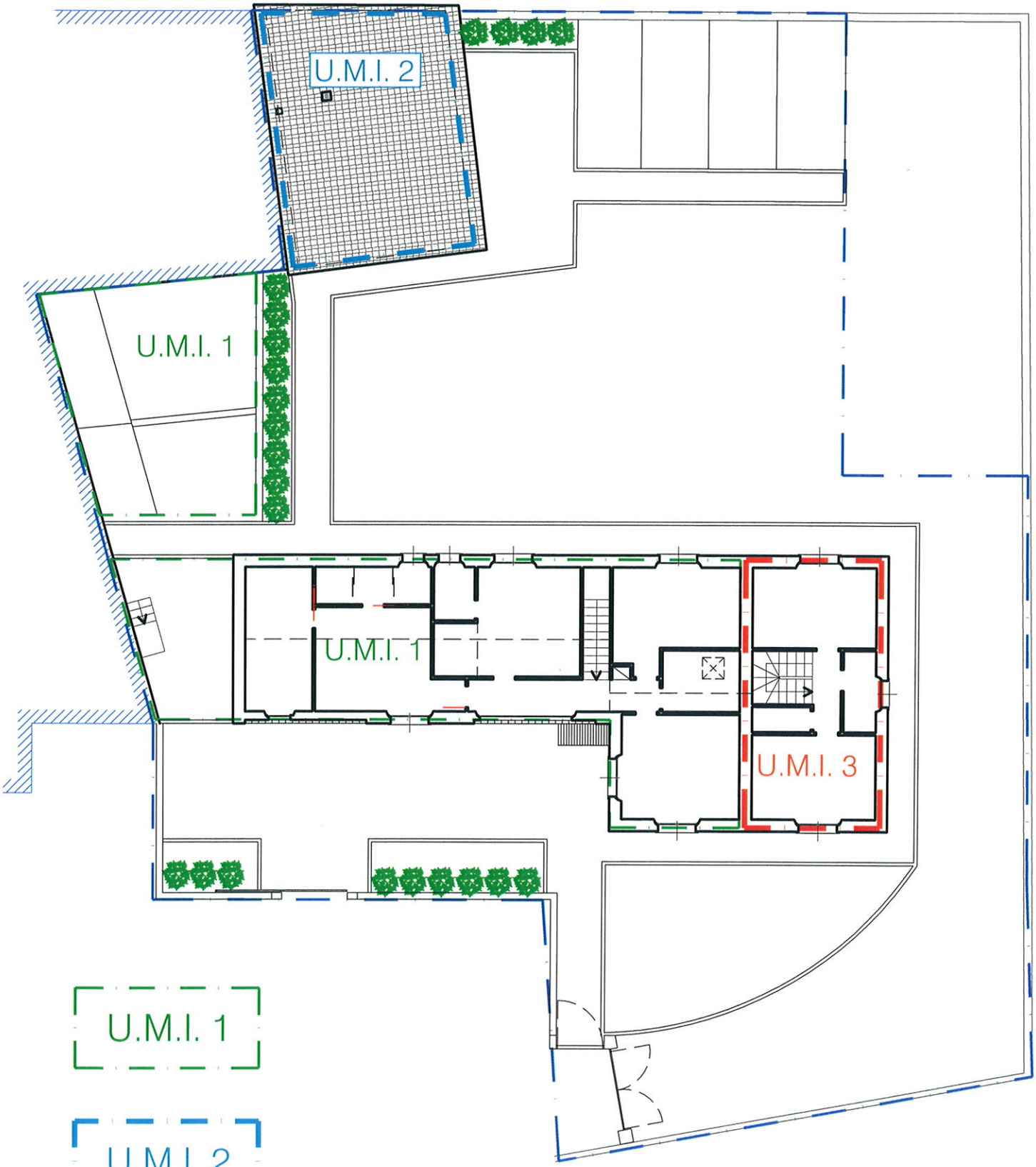
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Piano Terra

TERZA FASE DI INTERVENTO - COMPLETAMENTO

Realizzazione U.M.I. 3



U.M.I. 1

U.M.I. 2

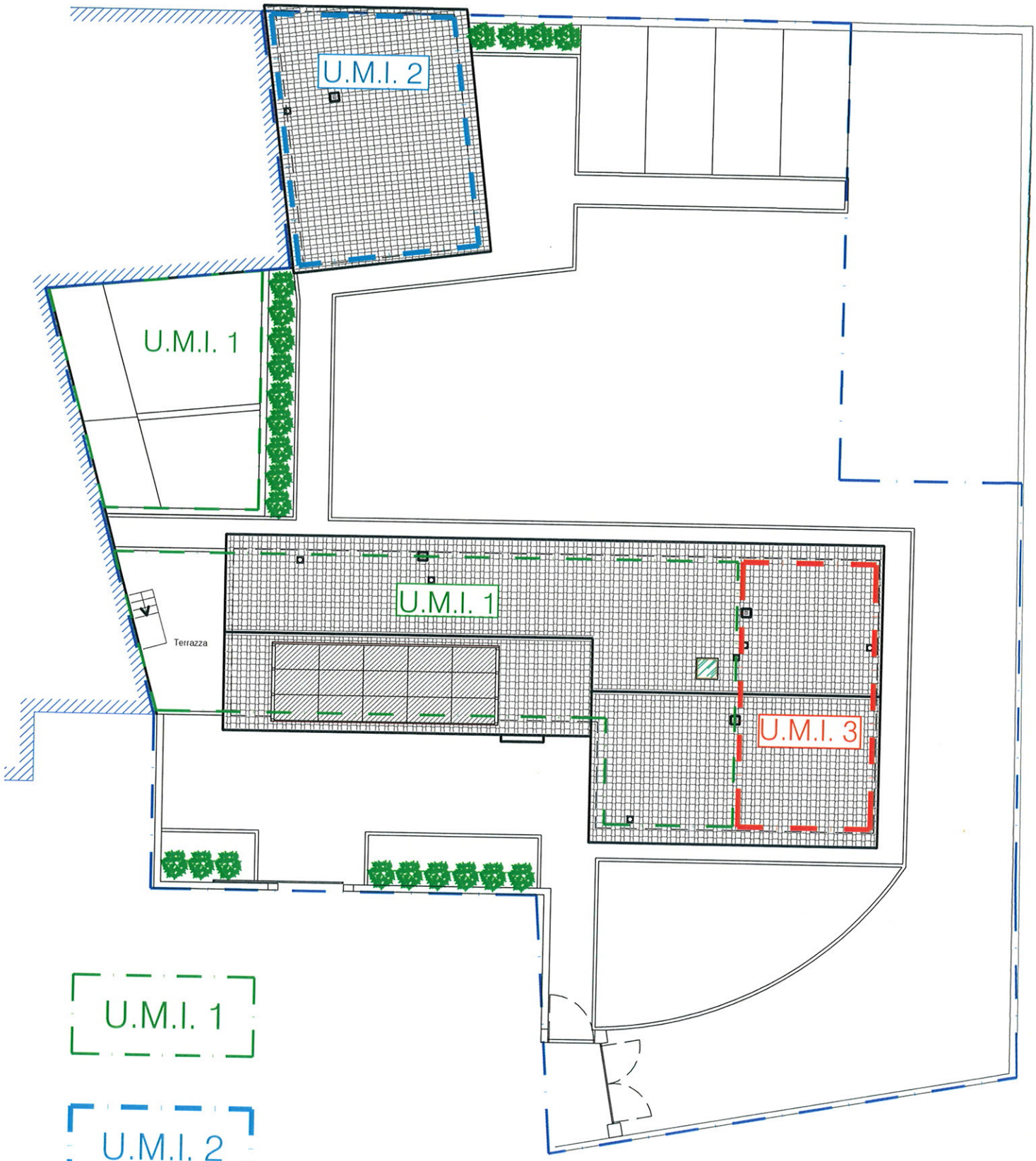
U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Piano Primo

TERZA FASE DI INTERVENTO - COMPLETAMENTO

Realizzazione U.M.I. 3



U.M.I. 1

U.M.I. 2

U.M.I. 3

STATO di PROGETTO

Planimetria Copertura