

& C. associazione professionale

Arch. S. Martini Geom. M. Conti Geom. V. Matteucci

COMUNE DI CERTALDO

**PROGETTO PER LA TRASFORMAZIONE
DEL FABBRICATO DENOMINATO "La Tabaccaia"
DA DESTINARE AD R.S.A. ED ATTIVITA' CONNESSE
LOCALITA' AVANELLA STRADA DI SAN DONNINO**

**Allegato alla Richiesta di Permesso di Costruire
ai sensi dell'ART.8 DPR 160/2010 e ART. 35 L.R. 65/2014**

Stralcio funzionale b) Ristrutturazione edificio e ampliamenti



Proprietà:

ERRE.DI Società Cooperativa Sociale

Progetto:

Arch. STEFANIA MARTINI

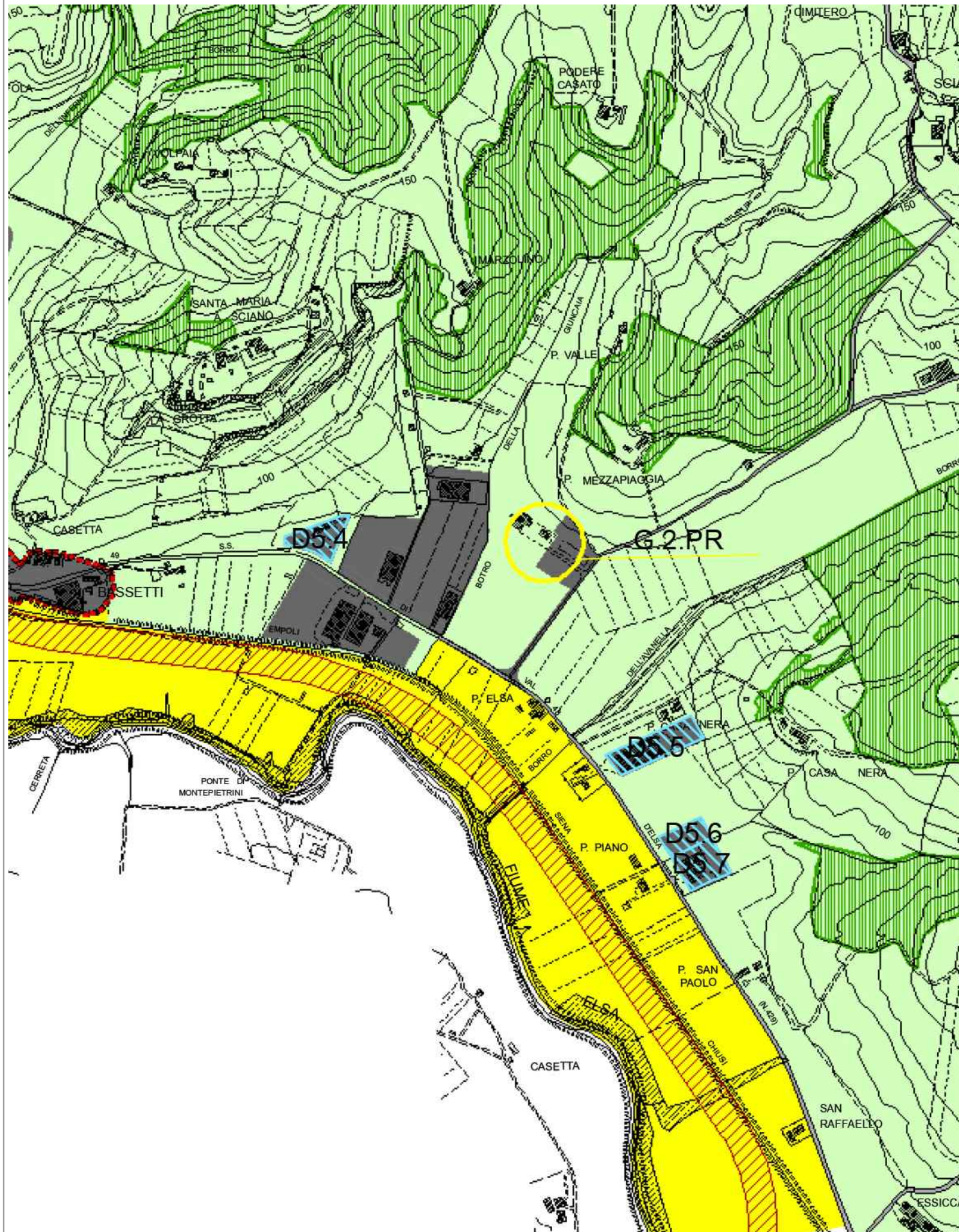
Coordinatore:

Ing. GIULIANO CECCARELLI

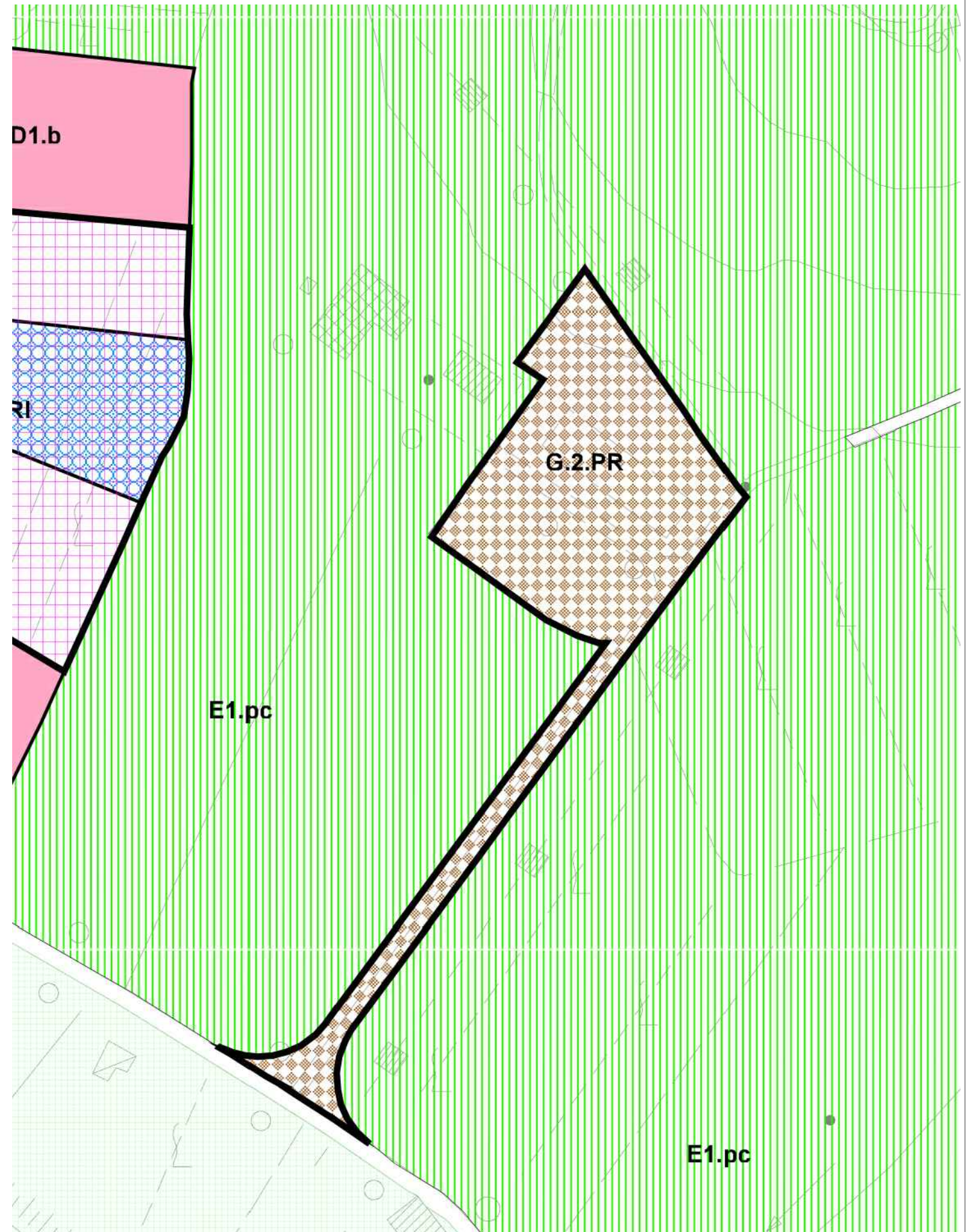
**- TAVOLA n. 1b -
INQUADRAMENTO**

Aprile 2018

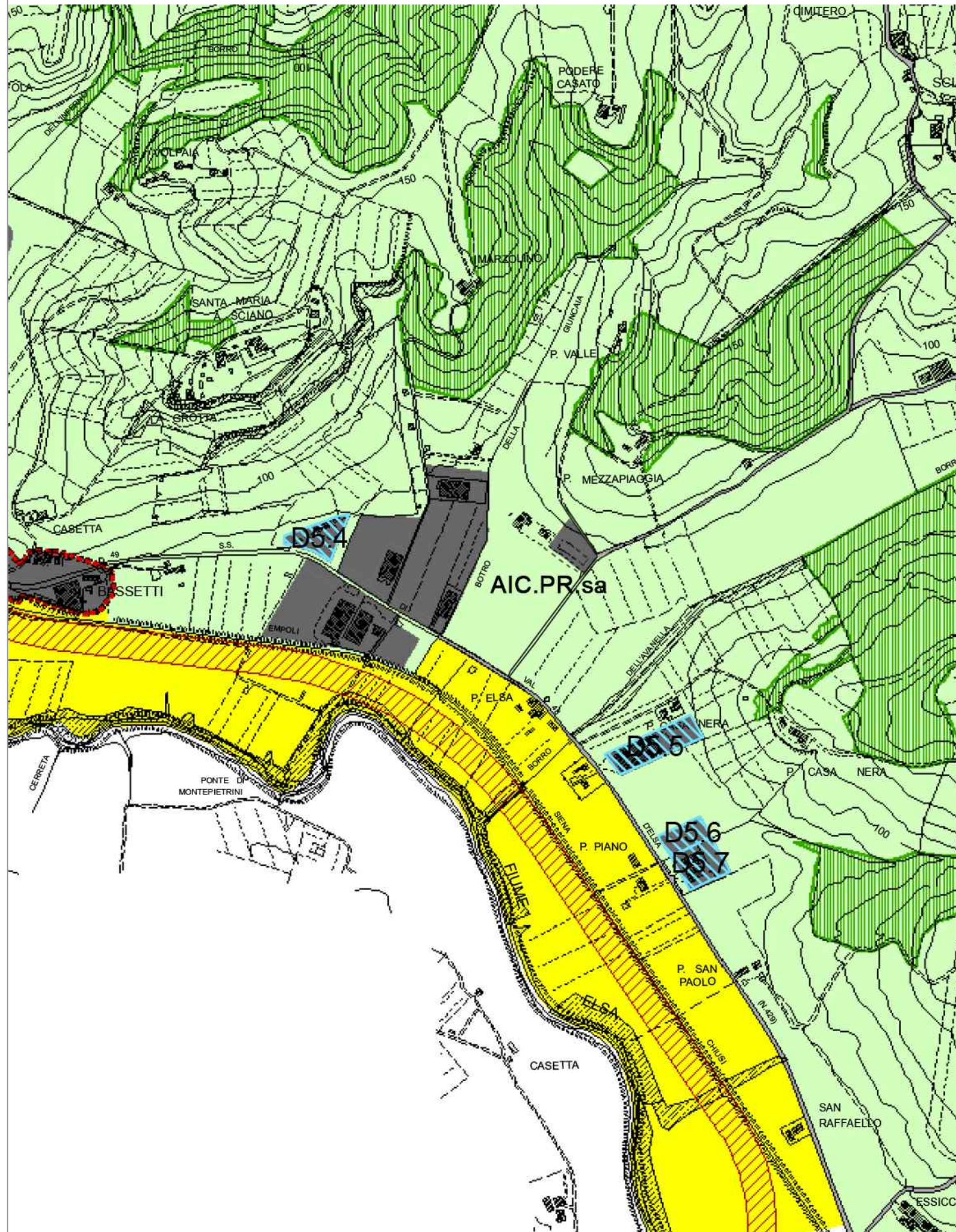
*50028 Tavarnelle Val di Pesa - via Naldini 3, - Cod. Fisc./P. iva 04128670488
Tel./Fax 055/8076378 - martini.conti@bcc.tin.it*



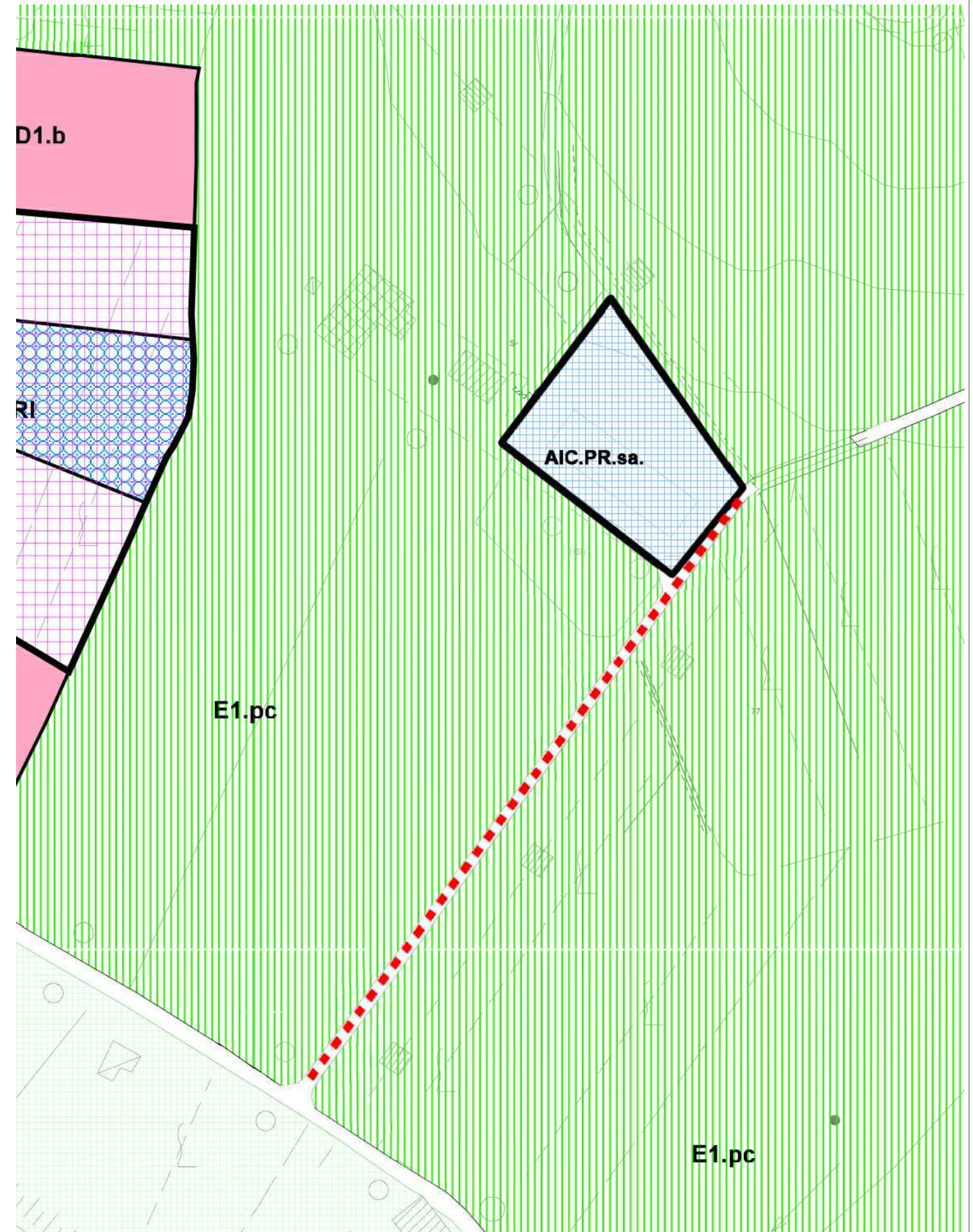
Scala Grafica 1:10000



Scala Grafica 1:2000



Scala Grafica 1:10000



Scala Grafica 1:2000



AIC.PR.sa _ La Tabaccaia, via Avanella - Scafati

MAPPA CATASTALE



VARIANTE R.U. TAV. PR5



INTERVENTI AMMESSI

Nell'ambito classificato AIC.PR.sa - La Tabaccaia, Avanella Scafati è prevista la creazione di una struttura da destinare a Residenza Sociale Assistita. Oltre al recupero con salvaguardia morfotipologica dell'edificio originario sono ammessi limitati interventi di ampliamento entro la soglia dimensionale di seguito descritta.

1. **Sull'edificio esistente**, già destinato a Residenza Turistico Alberghiera, sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione, comun que denominati, a condizione che non ne venga modificato l'ingombro planivolumetrico esistente. Nell'ambito di detti interventi sono ammessi i seguenti ampliamenti:

- aumento di SUL all'interno dell'involucro edilizio fino al raggiungimento di una SUL massima totale di mq. 2398,30;
- ampliamento del piano terra della costruzione, mediante realizzazione di un manufatto in materiali "leggeri" e prevalentemente trasparenti, da realizzare in aderenza all'edificio, con una SUL massima di mq. 60,00 ed altezza interna 3,00 ml;
- ampliamento finalizzato alla realizzazione di un ascensore esterno, da collocare sul prospetto tergale della ex Tabaccaia con una Sul massima di mq. 10,00 ed altezza massima non superiore all'altezza in gronda del corpo centrale che costituisce l'unità volumetrica più elevata del fabbricato.

2. **Nell' area denominata "Ambito"** è ammessa la realizzazione di nuova unità volumetrica per una SUL massima di mq. 100,00 ed altezza interna 3,00 ml, da destinarsi a servizi connessi all'attività di RSA.

Tutti gli ampliamenti di cui sopra dovranno sempre rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà 5,00 m
- distanza minima da altri edifici 10,00 m

All'interno del perimetro rappresentato nella presente scheda, e nel rispetto dei parametri sopra riportati, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici come definiti nel DPGR 64/R

La dislocazione delle unità volumetriche in ampliamento, come rappresentate nella presente scheda norma, è da considerarsi indicativa e possono essere presentate soluzioni alternative purché ricadenti all'interno del perimetro indicato e coerenti con gli obiettivi di conservazione dell'assetto morfotipologico dell'originaria costruzione.

Destinazioni d'uso ammesse

Direzionale, con esclusiva destinazione a RSA.

Modalità di attuazione

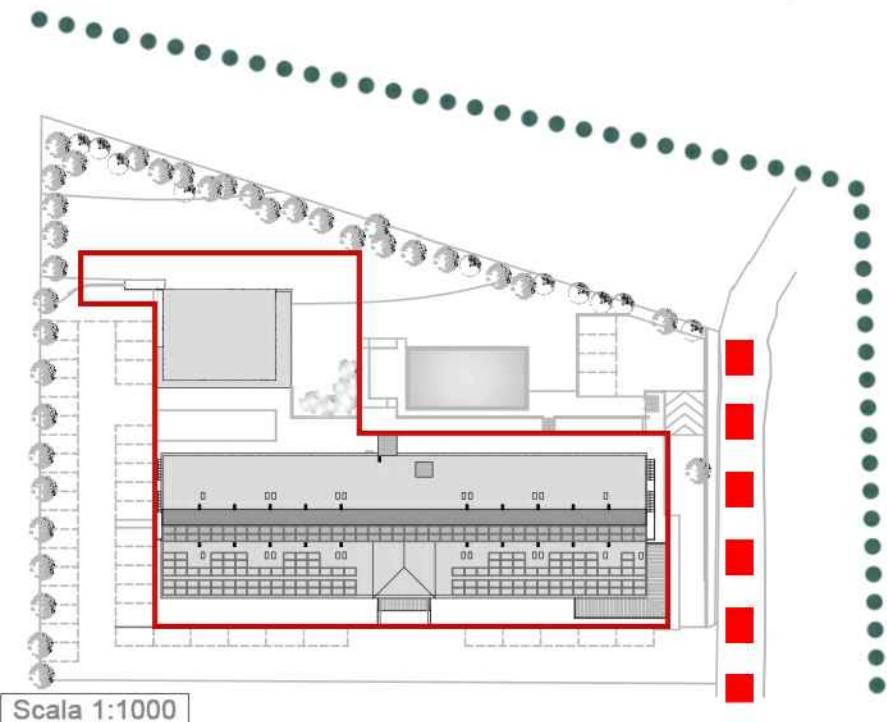
Intervento diretto mediante il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.

PROPOSTA PROGETTUALE

■ ■ Allargamento sede stradale

● ● ● ● Metanodotto

Ambito Edificio esistente, ampliamenti e nuove costruzioni:
SUL massima realizzabile: 2.398,30 + 60,00 + 10,00 + 100,00 = mq 2.568,30



PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento, dovrà essere realizzato l'allargamento della strada comunale di San Donnino nel tratto di collegamento tra la RSA e via Delle Città (ex SR 429).

Gli interventi sull'edificio esistente dovranno riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze, con particolare riferimento alla sagoma, al tipo di composizione dei fronti, alla originale dicromia delle facciate, ai materiali delle finiture esterne.

L'intervento comporta il reperimento di aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del DM 1444/68 in quantità commisurata alla SUL massima ammessa dalla presente scheda.

Allo scopo di inserirsi adeguatamente nel complessivo disegno degli strumenti urbanistici del Comune di Certaldo, la dotazione di standard, come sopra specificati, in conformità a quanto dettato dall'art. 2.2.4 del vigente Regolamento Edilizio, potrà essere monetizzata ad eccezione della quota parte dei parcheggi che dovranno essere realizzati in un ambito funzionalmente collegato alle costruzioni previste. Considerata la posizione isolata della costruzione e la distanza dal centro abitato, la dotazione di aree di sosta potrà essere soddisfatta anche mediante parcheggi privati di uso pubblico, fermo restando che in tal caso la cessione di aree per standard urbanistici sarà monetizzata completamente nella misura dovuta.

Viene pertanto prescritta la creazione di un parcheggio pubblico, o privato di uso pubblico, per una superficie minima corrispondente al 40% della SUL massima realizzabile con l'intervento.