

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°

4

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"/> 2 - RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA E ALLEGATI | <input type="checkbox"/> 10 - PIANTE (con verifiche standards aeroilluminanti) |
| <input type="checkbox"/> 3 - RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA | <input type="checkbox"/> 11 - PROSPETTI - SEZIONI E PARTICOLARE |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 - RELAZIONE PAESAGGISTICA | <input type="checkbox"/> 12 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE |
| <input type="checkbox"/> 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | <input type="checkbox"/> 13 - RAPPRESENTAZIONE TRIDIMENSIONALE DELL'INTERVENTO |
| <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 _____

RELAZIONE PAESAGGISTICA
(ai sensi dell'Art. 146 commi 4 e 5 del Dlgs 22.01.2004 n° 42 e
DPCM 12.12.2005)

LA PRESENTE RELAZIONE PAESAGGISTICA COSTITUISCE
PARTE INTEGRANTE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE
PAESAGGISTICA ED E' RELATIVA ALL' INTERVENTO DI NUOVA
COSTRUZIONE PREVISTO DAL VIGENTE R.U. E CLASSIFICATO
COME “ EX AREA DI NUOVO IMPIANTO N° 12”

PROPRIETÀ: 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. Checcucci 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.

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.

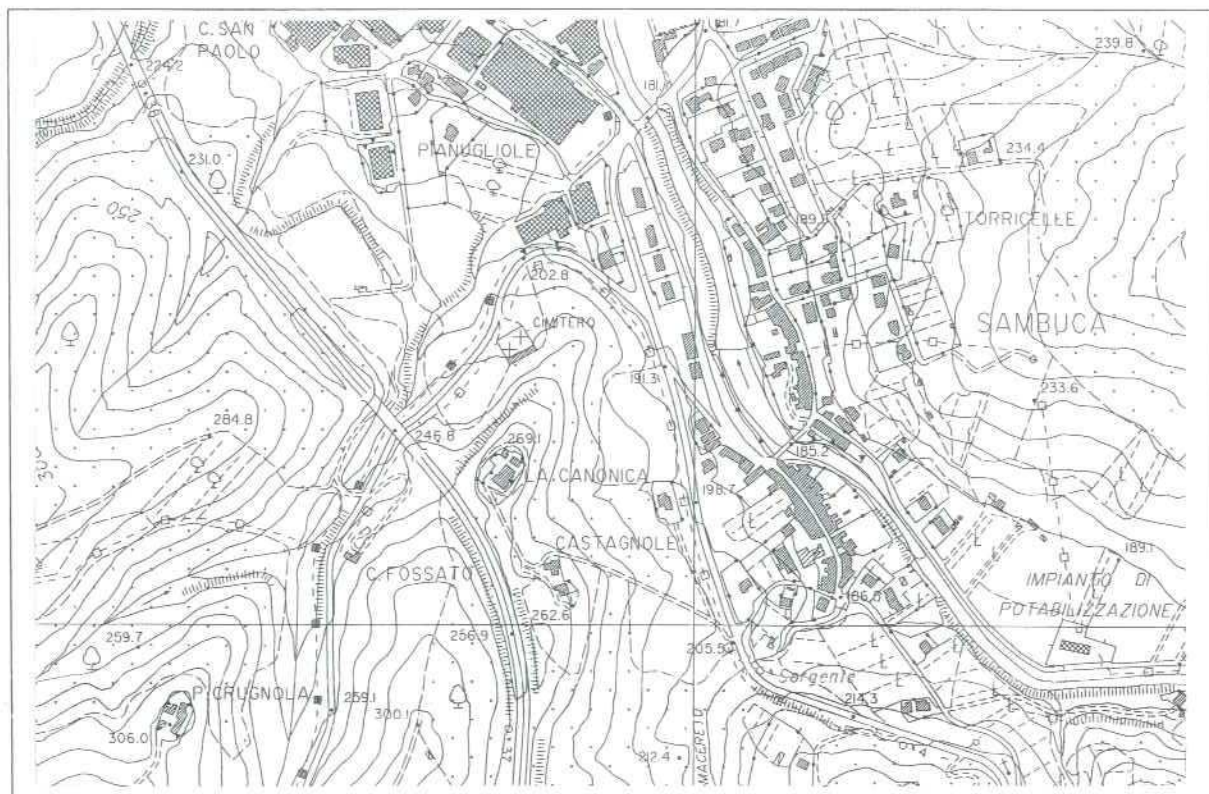
IDENTIFICATIVI CATASTALI: al Catasto Terreni del Comune di Tavarnelle Val di Pesa il lotto di terreno interessato dall'intervento è rappresentato nel foglio di mappa 34 dalla particella 65.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Descrizione dei caratteri paesaggistici e dell'area di intervento: l'area di intervento è inserita, come già detto, 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 Frazione Morrocco, con il fronte sulla Via Provinciale Chiantigiana. L'area in oggetto appartiene ad un sistema tipologico tipico delle aree a stretto contatto degli insediamenti abitativi, che nel tempo hanno perso le caratteristiche agricole permanendo l'utilizzo a verde privato a servizio delle abitazioni limitrofe.

Nell'area non risulta evidenziabile nessun elemento di degrado ambientale.

Si allega cartografia di inquadramento raffigurante le principali rilevazioni paesaggistiche relative all'area di intervento.



Carta Tecnica Regionale rapp 1:10.000

Analisi dei livelli di tutela paesaggistica: l'area in oggetto ricade in zona soggetta a Vincolo Ambientale ex Art 146 Dlgs 42/04 e s.m.i. ed è classificata dal vigente R.U. come "ex Area di nuovo Impianto n° 12". Non si rilevano motivazioni relative all'inserimento in area vincolata oltre a quelle generali valide per la zona e relative alla distanza inferiore a ml 150,00 dal torrente Pesa, inoltre non sono presenti nell'area di intervento beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Rappresentazione fotografica:



Veduta generale dalla Via Chiantigiana



Veduta della zona di intervento

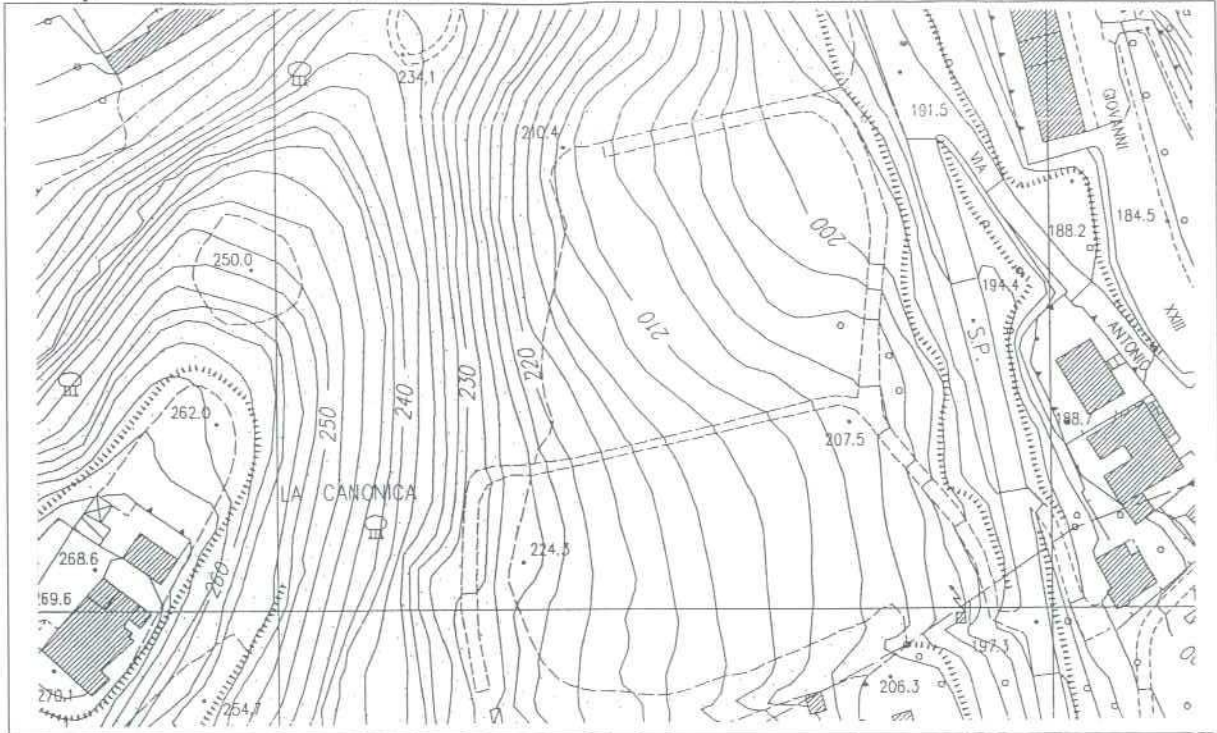
Per il rilievo più dettagliato vedasi lo stato attuale nella Tavole di progetto.

La soluzione progettuale ha tenuto conto delle preesistenze limitrofe, costituite da edilizia prevalentemente abitativa e tipologicamente rappresentativa degli anni sessanta-settanta del secolo scorso, fatta eccezione per il sottostante edificio sede di una banca improntato stilisticamente a criteri di maggiore modernità architettonica.

Il nuovo intervento, pur rispettando i caratteri tipologici e formali dei materiali del luogo, si distingue per un linguaggio architettonico più contemporaneo cercando di soddisfare i criteri di continuità paesaggistica relativi alla qualità complessiva dei luoghi.

ELABORATI DI PROGETTO

1 Inquadramento dell'area e dell'intervento: CTR e ortofoto:



Carta Tecnica Regionale rapp. 1: 2.000



Ortofoto





2 Area d'intervento:

- a) planimetria dell'area;
- b) prospetti – sezioni.

PREVISIONE DI PROGETTO

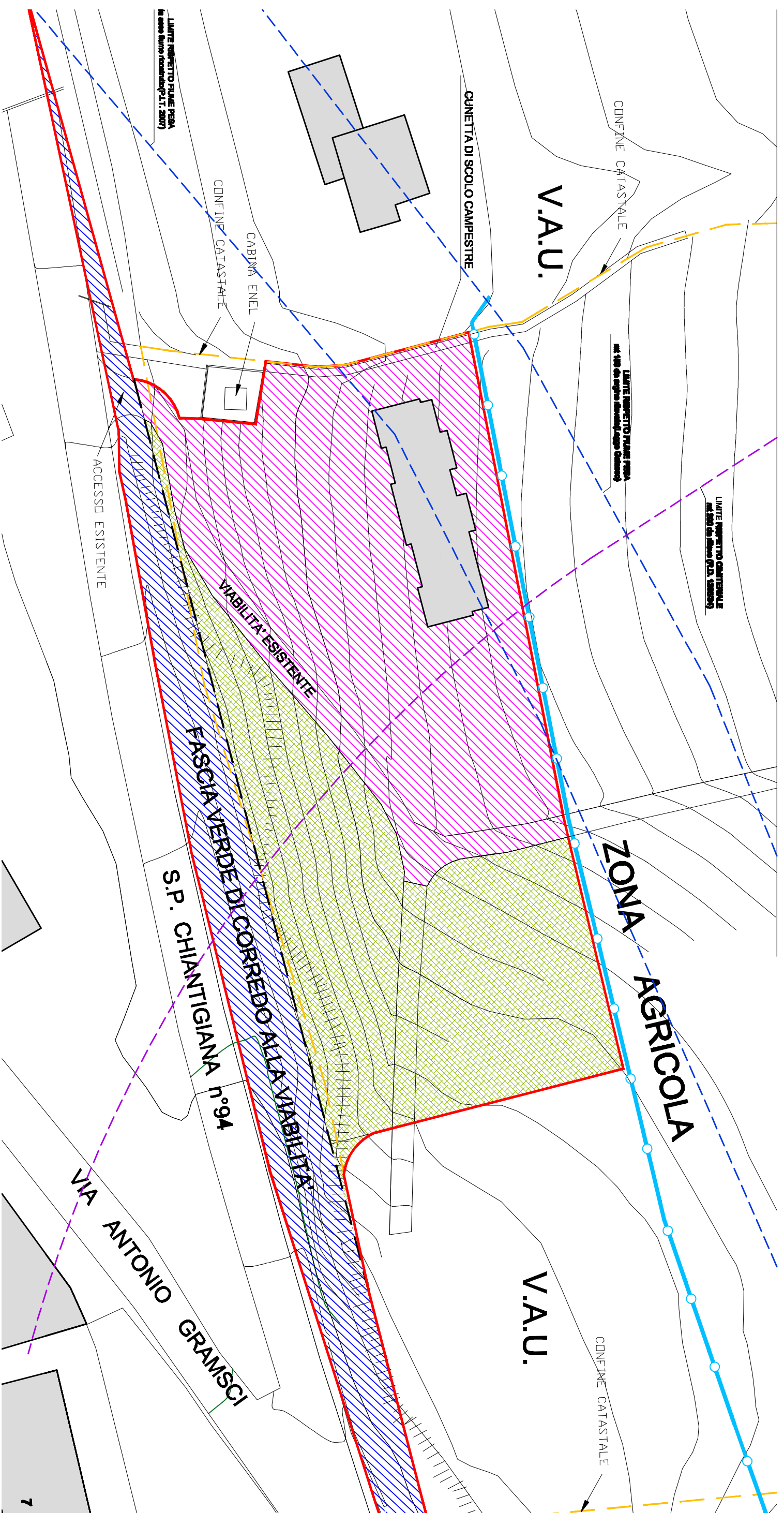
rapp. 1:500

LEGENDA

-  LIMITE UTOE
-  CONFINI CATASTALE
-  NUOVA DELIMITAZIONE COMPARTO
COME DA PROPOSTA PROGETTUALE
-  VIABILITA' PUBBLICA = MQ. 1.320,00

-  VERDE PRIVATO = MQ. 1.730,00
-  AREA DI PERTINENZA
DEGLI EDIFICI = MQ. 2.190,00

SOMMAMO = MQ. 3.920,00



PLANIMETRIA DELL'AREA CON INSERIMENTO FABBRICATI

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

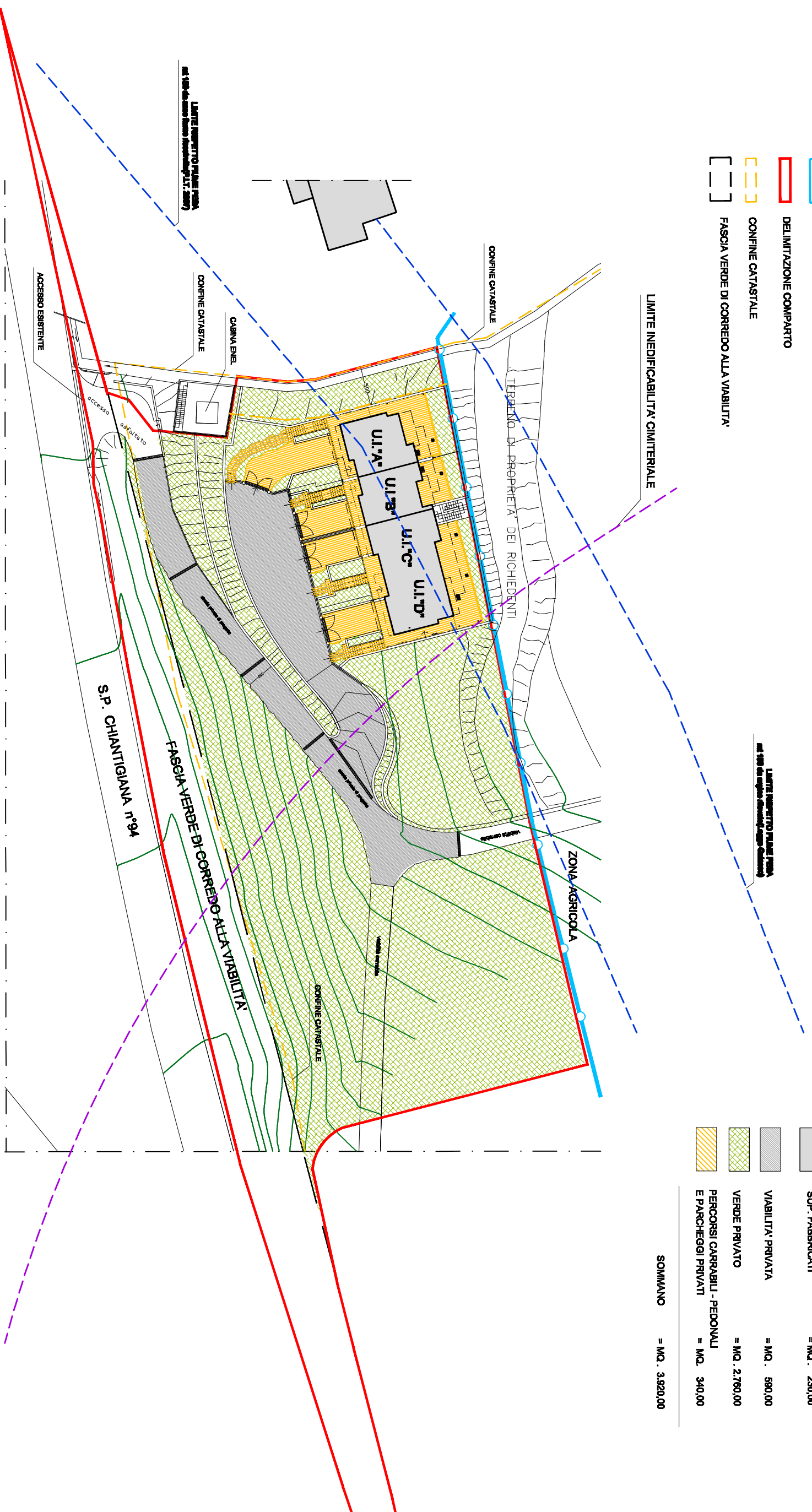
(VOLUMETRIA MC. 1500,00)

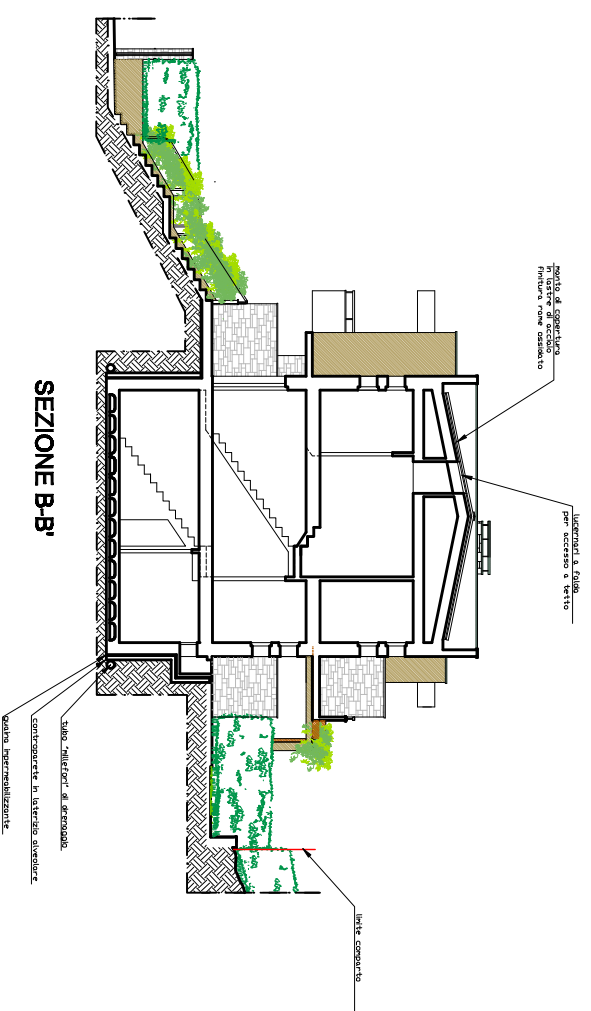
rapp. 1:500

- LEGENDA**
- ▬ LIMITE UTOE
 - DELIMITAZIONE COMPARTO
 - CONFINI CATASTALE
 - FASCIA VERDE DI CORREDO ALLA VIABILITA'

- LEGENDA**
- | | | |
|--|--|----------------|
| | SUP. FABBRICATI | = MQ. 230,00 |
| | VIABILITA' PRIVATA | = MQ. 590,00 |
| | VERDE PRIVATO | = MQ. 2.780,00 |
| | PERCORSI CARRABILI - PEDONALI E PARCHEGGI PRIVATI | = MQ. 340,00 |

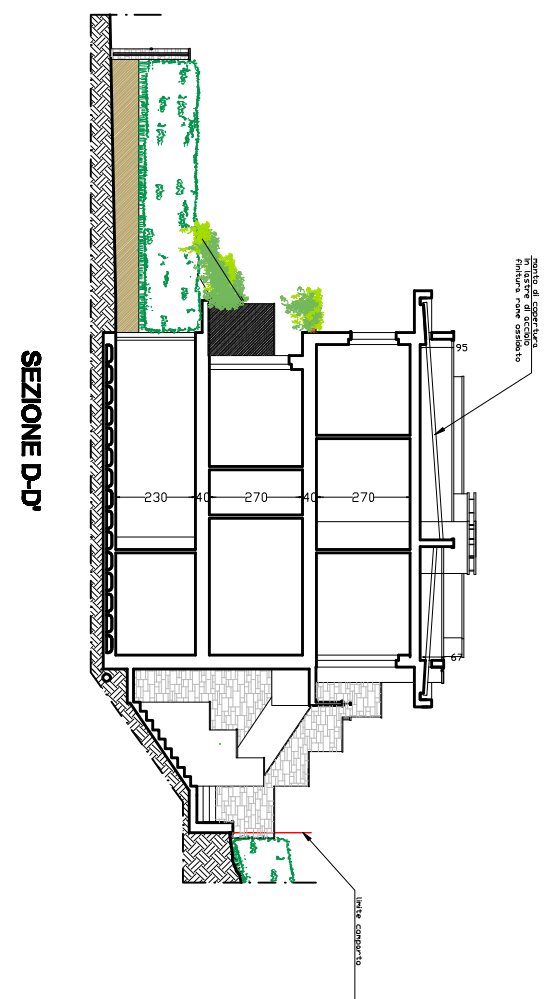
SOMMANO = MQ. 3.920,00





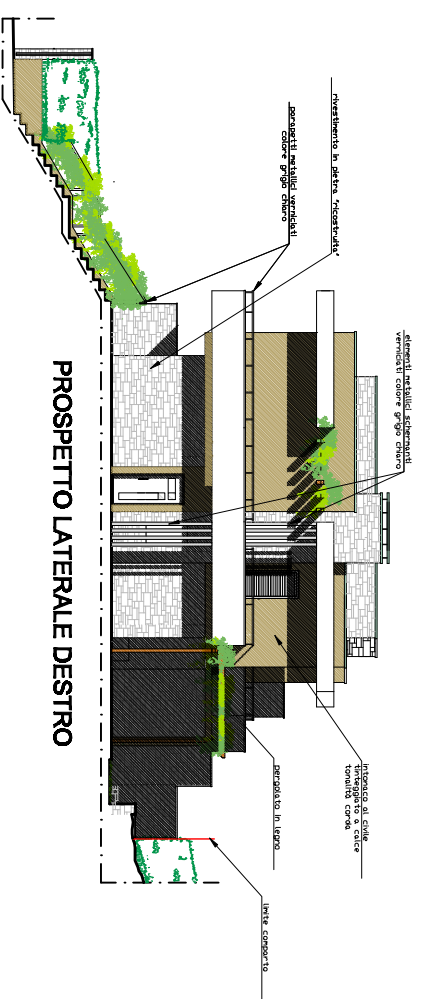
SEZIONE B-B'

SEZIONE C-C'

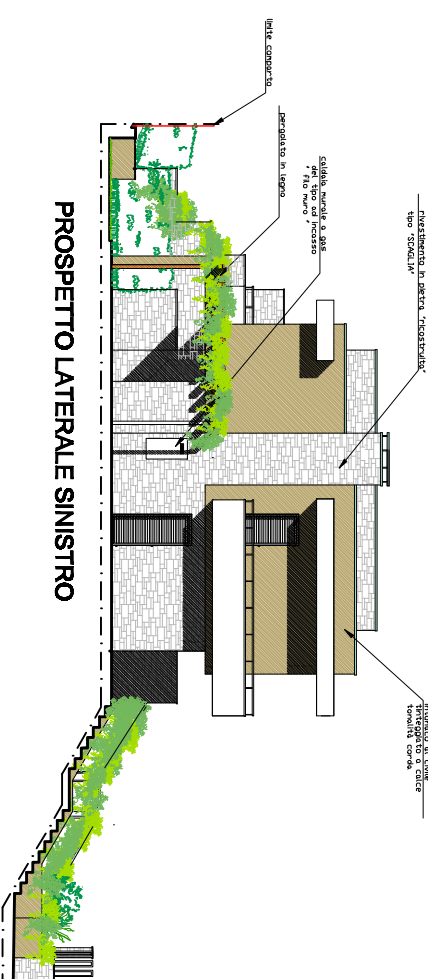


SEZIONE D-D'

SEZIONE E-E'



PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO LATERALE SINISTRO

3 Opere in progetto:

per quanto concerne:

- a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto con stato di sovrapposizione allo stato di fatto;
- b) prospetti dell'opera prevista con stato di sovrapposizione allo stato di fatto;
- c) motivazioni delle scelte progettuali

vedasi tavole progettuali allegate complete di relazione tecnica esplicativa di testo di accompagnamento delle scelte progettuali.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi. Vedasi tavola con rappresentazioni tridimensionali computerizzate e foto inserimenti nel paesaggio reale.

Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico: le trasformazioni esteriori previste nel progetto riguardano essenzialmente l'inserimento del nuovo fabbricato e le relative sistemazioni esterne che risultano, come già detto, in piena sintonia con i caratteri tipologici e formali del luogo. Conseguentemente non si ravvedono effetti negativi nella trasformazione paesaggistica relativa alla realizzazione del nuovo intervento.

Opere di mitigazione:

Le opere in progetto risultano coerentemente inserite nella conformazione orografica del luogo; lo skyline dei nuovi fabbricati risulta completamente integrato nel retrostante terreno collinare, sormontato dal confinante bosco e pertanto non produttivo di nessuna alterazione della profondità visuale.

la società proprietaria

i progettisti