

## SCHEDA TECNICA



Podere Colombaia

Firenze

luglio 2013

# Scheda di sintesi

## Situazione tecnico-urbanistica ed amministrativa

### CONSISTENZE GENERALI

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| superficie territoriale | mq 43.141 |
| superficie scoperta     | mq 437    |
| s.u.l.                  | mq 774    |

### PROVVEDIMENTI DI TUTELA

*Dichiarazione di particolare interesse storico artistico e tutela ai sensi del R.D n. 1089/1939 e ss.mm.ii.. Declaratoria di interesse storico-artistico in itinere.*  
*Vincolo Paesaggistico (ex legge n. 1497/39) - Bene di Demanio Storico Artistico soggetto al D.Lgs. 42/2004 - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline a sud della città di Firenze e ad est della Via Senese sito nell'ambito del Comune di Firenze" (D.M. 05/11/1951).*

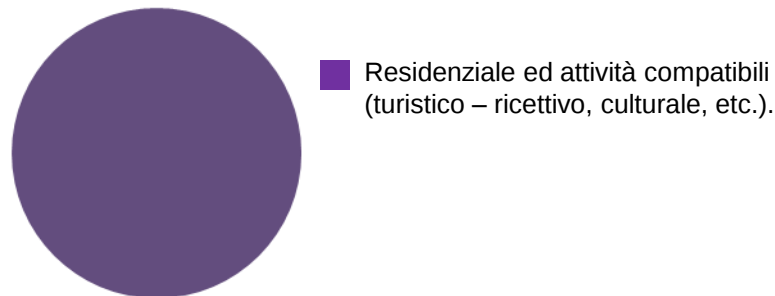
### CONFORMITÀ URBANISTICA

*Variante Generale al PRG approvata nel 1997 (NTA aggiornate nel 2013 e Regolamento Edilizio approvato nel 1999 e modificato nel 2012).*  
*Piano Strutturale approvato nel 2011 (in fase di avvio il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico).*

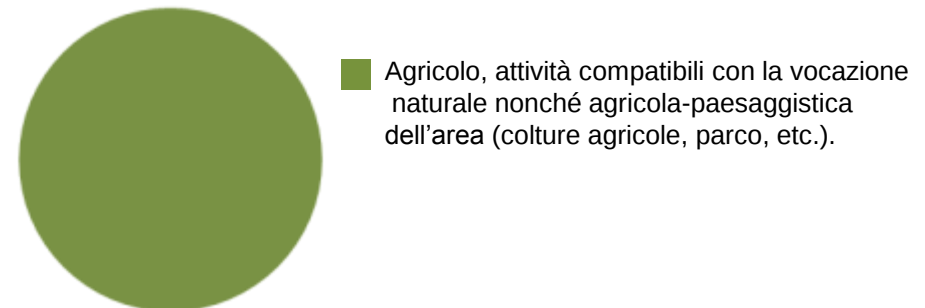
**USI AMMESSI:** *la residenza e tutte le attività diverse compatibili (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive, attività direzionali pubbliche, attività culturali e attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse, ecc).*

**INTERVENTI AMMESSI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici storicizzati. Non sono ammesse nuove edificazioni.

IL COSTRUITO (% sulla S.U.L. totale)



GLI SPAZI APERTI (% sup. scoperta totale)



**STRUMENTO DI VALORIZZAZIONE:** Concessione di Valorizzazione (ex art. 3-bis D.L. n.351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001)

# Caratteristiche degli immobili

## Informazioni generali

| ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE                                                            |                                                                                                                                                                      | CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denominazione                                                                          | "Podere Colombaia"                                                                                                                                                   | Superficie territoriale (mq)                            | 43.141                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Indirizzo                                                                              | Largo Enrico Fermi 12                                                                                                                                                | Superficie utile lorda (mq)                             | 774                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Città (Provincia), Regione                                                             | Firenze, Toscana                                                                                                                                                     | Superficie coperta (mq)                                 | 437                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ambito                                                                                 | Collinare-rurale                                                                                                                                                     | Volume fuori terra (mc)                                 | 2.804                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Posizione dal centro urbano di riferimento                                             | Semicentrale                                                                                                                                                         | GRADO DI FRUIBILITA'                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Coordinate GPS (Lat., Long.)                                                           | Latitudine 43°45'0.32"N;<br>Longitudine 11°14'54.32"E                                                                                                                | Accessibilità pedonale                                  | Ottima                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Datazione dell'immobile                                                                | La prima denuncia al catasto risale al 1427. Successivamente il bene subì più trasformazioni fino ad assumere l'attuale conformazione presumibilmente nel XIX secolo | Accessibilità carrabile                                 | Ottima                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                        |                                                                                                                                                                      | Visibilità                                              | Scarsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| INQUADRAMENTO CATASTALE                                                                |                                                                                                                                                                      | CONFORMITA' URBANISTICA                                 | RIFERIMENTI VINCOLI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| CATASTO TERRENI:<br>Sezione, Fogli, Particelle                                         | CATASTO FABBRICATI:<br>Sezione, Fogli, Particelle, Subalterri                                                                                                        | Conformità<br>con gli usi turistico-ricettivi-culturali | Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sezione unica.<br>Foglio 134, mappale 91.<br>Foglio 135 mappale 468, 93, 94, 323, 324. | Foglio 135 part. 94, 93, 323, 324                                                                                                                                    | Conforme                                                | Declaratoria della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze n. 34 del 5 gennaio 1954. E' in corso il rilascio di provvedimento di tutela aggiornato da parte della competente Soprintendenza ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali). L'area in cui ricade il compendio è sottoposta a vincolo paesaggistico con D.M. del 5 novembre 1951 |
| STATO CONSERVATIVO*                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fabbricato colonico "A"                                                                | Mediocre                                                                                                                                                             | Note<br>(strutture pericolanti, lavori effettuati, ecc) | cfr. elaborato quadro fessurativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Annesso rurale "B" (fienile)                                                           | Mediocre                                                                                                                                                             | Note<br>(strutture pericolanti, lavori effettuati, ecc) | cfr. elaborato quadro fessurativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Annesso rurale "C"                                                                     | Mediocre                                                                                                                                                             | Note<br>(strutture pericolanti, lavori effettuati, ecc) | Strutture pericolanti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Area esterna (parte ovest)                                                             | Mediocre                                                                                                                                                             | Note<br>(strutture pericolanti, lavori effettuati, ecc) | Porzione dell'area è individuata a pericolosità geomorfologica elevata (cfr. elaborato grafico di Piano Strutturale                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Area esterna (parte est)                                                               | Mediocre                                                                                                                                                             | Note<br>(strutture pericolanti, lavori effettuati, ecc) | Si prescrive il ripristino del muro di contenimento/recinzione con riutilizzo del materiale originario, presente in loco                                                                                                                                                                                                                                             |

- LEGENDA\*
- **Mediocre:** edifici con problemi di dissesto statico-strutturale localizzati o di lieve entità.
  - **Sufficiente (i):** edifici che non presentino almeno problemi di dissesto statico-strutturale.
  - **Buono (ii):** edifici di cui al punto precedente (i) non aventi particolari problemi di degrado delle superfici.
  - **Ottimo:** edifici di cui ai punti precedenti (i), (ii) con una classificazione energetica pari o inferiore alla categoria "D" (D.Lgs 192/05, D.Lgs. 31/06)

# Caratteristiche degli immobili

## Edifici

| CORPI DI FABBRICA                            |                                    |                         |                  |                          |                                       |                                      |                                    |                      |             |                                 |              |                                         |                                       |                |                                       |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| TIPOLOGIA<br>ARCHITETTONICA<br>DEL COMPLESSO | CARATTERISTICHE GENERALI           |                         |                  |                          |                                       |                                      | STRUTTURE                          |                      |             | TIPOLOGIA<br>DELLE<br>COPERTURE | COLLEGAMENTI |                                         |                                       |                |                                       |
|                                              |                                    |                         |                  |                          |                                       |                                      |                                    |                      |             |                                 | VERTICALI    |                                         |                                       | ORIZZONTALI    |                                       |
|                                              | Corpi di fabbrica                  | N° corpi di<br>fabbrica | N° piani<br>f.t. | N° piani<br>int./semint. | Altezza<br>max alla<br>gronda<br>(ml) | Elementi<br>stilistici di<br>rilievo | Tipologia<br>strutture<br>portanti | Verticali            | Orizzontali |                                 | Tipologia    | Distanza max<br>tra corpi scala<br>(ml) | Adattabilità<br>per l'uso<br>Pubblico | Percorribilità | Adattabilità<br>per l'uso<br>Pubblico |
| Podere                                       | FABBRICATO<br>COLONICO "A"         | 1                       | 4                | 1                        | 13,7                                  | Si                                   | Continua                           | Muratura<br>portante | In legno    | A falda                         | Scale        | n.a.                                    | No                                    | Parziale       | No                                    |
|                                              | ANESSO<br>RURALE "B"<br>(FIENILE)  | 1                       | 1                | 0                        | 4,4                                   | No                                   | Continua                           | Muratura<br>portante | In legno    | A falda                         | Assenti      | n.a.                                    | No                                    | Parziale       | No                                    |
|                                              | ANNESSO<br>RURALE "C"<br>(RIMESSA) | 1                       | 1                | 0                        | 3,5                                   | No                                   | Continua                           | Muratura<br>portante | In legno    | A falda                         | Assenti      | n.a.                                    | No                                    | Parziale       | No                                    |

# Scheda tecnica

## Impianti

| SISTEMA IMPIANTISTICO                                   |                                                              |                    |                          |             |      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|------|
|                                                         |                                                              | UTENZE E CONTRATTI | STATO MANUTENTIVO        | CONFORMITA' | NOTE |
| RETE IDRICA                                             | Acqua corrente                                               | No                 | Impianto non funzionante | No          |      |
|                                                         | Acque reflue                                                 |                    | Impianto non funzionante | No          |      |
|                                                         | Fogne                                                        |                    | Impianto non funzionante | No          |      |
| RETE ELETTRICA                                          | -----                                                        | No                 | Impianto non funzionante | No          |      |
| RETE GAS                                                | -----                                                        | No                 | Impianto non funzionante | No          |      |
| RETE TELEFONICA                                         | -----                                                        | No                 | Impianto non funzionante | No          |      |
| CLIMATIZZAZIONE                                         | -----                                                        |                    | Impianto non funzionante | No          |      |
| SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE<br>Gronde, pluviali, scarichi | -----                                                        |                    | Impianto non funzionante | No          |      |
| RISALITA MECCANICA<br>Ascensori e/o montacarichi        | -----                                                        |                    | Impianto non funzionante | No          |      |
| PROTEZIONE - SICUREZZA                                  | Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche |                    | Impianto non funzionante | No          |      |
|                                                         | Antincendio                                                  |                    | Impianto non funzionante | No          |      |
| ALTRO                                                   | Specificare, qualora presente                                |                    |                          |             |      |

A completamento delle informazioni tecniche fornite, su specifica richiesta, saranno resi disponibili file *dwg* relativi ai rilievi geometrici del complesso (piante e prospetti), restituiti in scala 1:100.

*continua*