RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

L'unità poderale è composta da due fabbricati identificati nel N.C.T. al Foglio di Mappa n. 32, Particella 11.

Podernuovo è un'unità poderale articolata in due fabbricati distinti: il corpo principale e un annesso adibito a garage. Il corpo principale ospita gli ambienti abitativi, distribuiti su tre livelli, e presenta una facciata realizzata in muratura mista di pietra locale e mattoni, secondo i caratteri edilizi costruttivi tipici della zona. Il tetto a falde, coperto da tegole in cotto e sostenuto da travi in legno, completa l'aspetto classico tipologico della struttura.

L'ingresso al corpo principale è evidenziato da un portico con archi in mattoni, sostenuto da pilastri in pietra, che introduce all'interno della proprietà in modo armonioso, offrendo una transizione fluida tra lo spazio interno e il giardino esterno. I dettagli in mattoni attorno alle finestre e agli archi, insieme ai camini decorativi in mattoni sulla sommità della struttura, arricchiscono l'estetica del fabbricato, mantenendo però la semplicità tipica delle costruzioni poderali.

L'annesso, è integrato con lo stile architettonico complessivo del podere. Anche questo fabbricato è costruito in pietra e mattoni, con un tetto a falde simile a quello del corpo principale, contribuendo a mantenere l'unità stilistica dell'intero complesso.

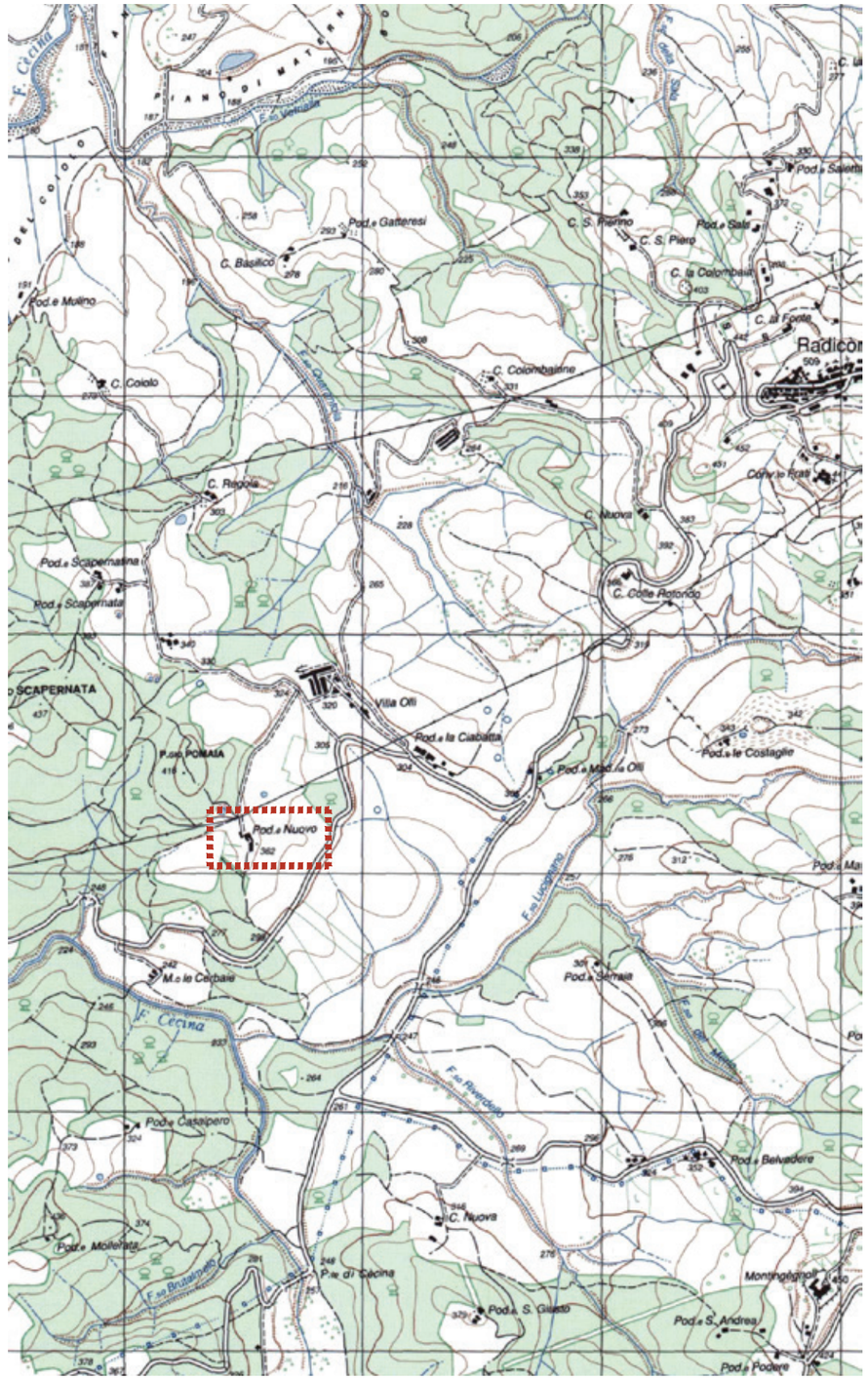
Il podere è circondato da un giardino, con vialetti lastricati in pietra che collegano i vari spazi esterni. La pergola fornisce un elemento di ombra, mentre la vista si apre sulla campagna circostante, inclusa la collina della Scapernata. Il Podernuovo rappresenta dunque un esempio ben conservato di architettura rurale toscana, in cui l'organizzazione funzionale degli spazi si sposa perfettamente con il paesaggio agricolo circostante.

CONFORMITA' URBANISTICA
Il Nucleo poderale in oggetto risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967 poichè la configurazione spaziale del nucleo principale e degli annessi appare così come si trova oggi, e risulta coerente con quanto visibile nell' ortofoto della regione toscana datato 1965. vedi tavola PDN_02 - estratto volo RT 1965. Successivamente a tale data, nell'archivio del comune di Radicondoli sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

p.e. 1976/ 01 - rifacimento copertura
C.E. n° 10/ 1995 - realizzazione piscina
DIA n°18/ 2003 - nuova distribuzione interna
DIA n° 41/ 2003 - realizzazione parcheggi pertinenziali
p.e. 42/ 2004 realizzazione di veranda
p.e. 25/ 2005 variante della p.e. 42/ 2004
DIA N° 13/ 2010 istallazione impianto fotovoltaico.

Ad oggi il complesso risulta conforme con le pratiche edilizie soprariportate.

NOTE:
Non è stato ritenuto utile elaborare i prospetti e le sezioni per un confronto con il P.A.P.M.A.A. del 2002, principalmente perché il vecchio piano non rappresentava questi edifici, e dunque non è possibile fare un confronto.



ESTRATTO carta IGMI
SCALA 1:25.000

ARCH. NICOLA MARMUGI
via Fra' Giovanni Angelico 16r, 50121 - Firenze - Italy
Mob. +39 3479384199 Off. 055666037
Email: n.marmugi@atelier16rosso.com
PEC: nicola.marmugi@archiworldpec.it

	F.	P.LLA	SUB.	CAT.				SU	H/Hm	V	NOTE
017 PODERNUOVO	32	11	7	A8	NUCLEO PRINCIPALE	PIANO 1S	MAGAZZINO E CT.	90,32	2,70	*243,86*	
							CANTINA	38,28	2,80	*107,18*	
								128,60		**351,05**	
			7	A8		PIANO TERRA	CORPO 1	64,86	3,05	*197,82*	
							CORPO 2	98,17	2,55	*250,33*	
							CORPO 3	47,85	2,53	*121,06*	
							CORPO 4	51,32	3,73	*191,42*	
							CORPO 5	110,11	2,70	*297,30*	
							CORPO 6	55,26	2,70	*149,20*	
							CORPO 7	65,64	2,70	*177,23*	
							CORPO 8	68,93	2,70	*186,11*	
								562,14		***1570,48***	
						PIANO PRIMO	CORPO 9	64,50	3,08	*198,66*	
							CORPO 10	57,19	2,80	*160,13*	
							CORPO 11	72,38	2,80	*202,66*	
							CORPO 12	71,39	2,80	*199,89*	
								265,46		***761,35***	
			3	A2	ANNESSO	PIANO TERRA	RIP.	11,08	2,85	*31,58*	
							CORPO 13	85,80	2,80	*240,24*	
			4	C6			GARAGE 1	17,43	2,80	*48,80*	
			5	C6			GARAGE 2	27,10	2,80	*75,88*	
								141,41		***396,50***	

TOT. SU. DI SERVIZIO	0,00
TOT. VOL. SERVIZIO	0,00
TOT. SU. ABITATIVA	1097,61
TOT. VOL. ABITATIVO	3079,38

ARCH. NICOLA MARMUGI
via Fra' Giovanni Angelico 16r, 50121 - Firenze - Italy
Mob. +39 3479384199 Off. 055666037
Email: n.marmugi@atelier16rosso.com
PEC: nicola.marmugi@archiworldpec.it

PDN_01

CALACOLO VOLUMI

OGGETTO: PODERNUOVO

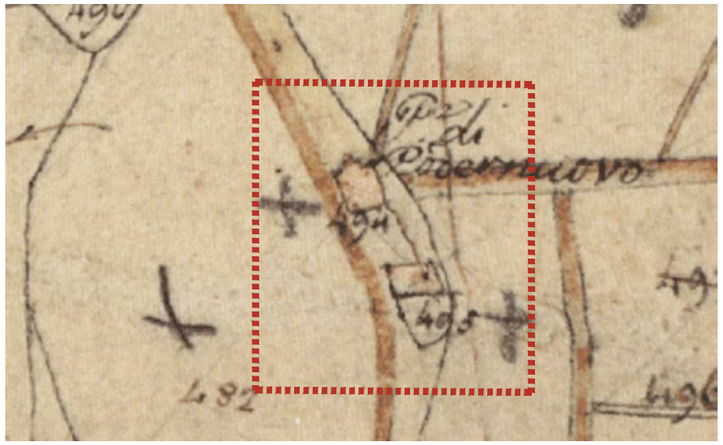
SCALA: VAR.

REVISIONE: 02.07.24

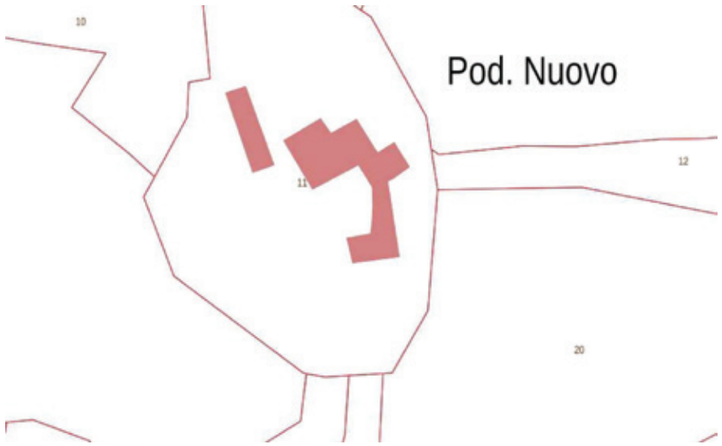
CLIENTE: **AGRICOLA RADICONDOLI SPA**

TUTTE LE MISURE SONO DA VERIFICARE IN LOCO DAI REALIZZATORI NON SCALARE IL DISEGNO RIPORTARE TUTTE LE DISCREPANZE AGLI AUTORI

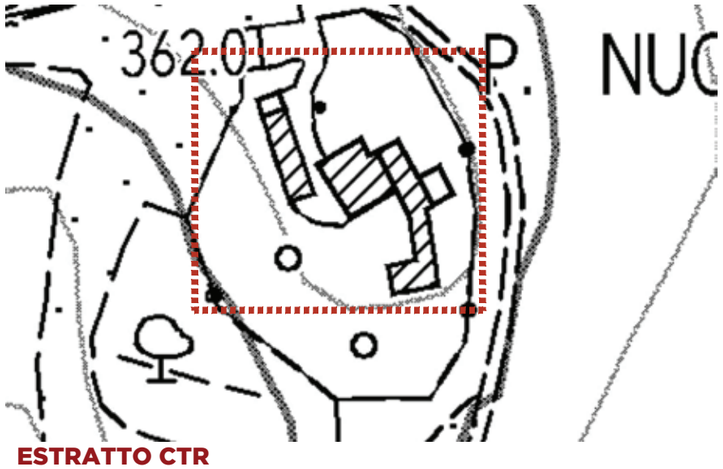
PODERNUOVO



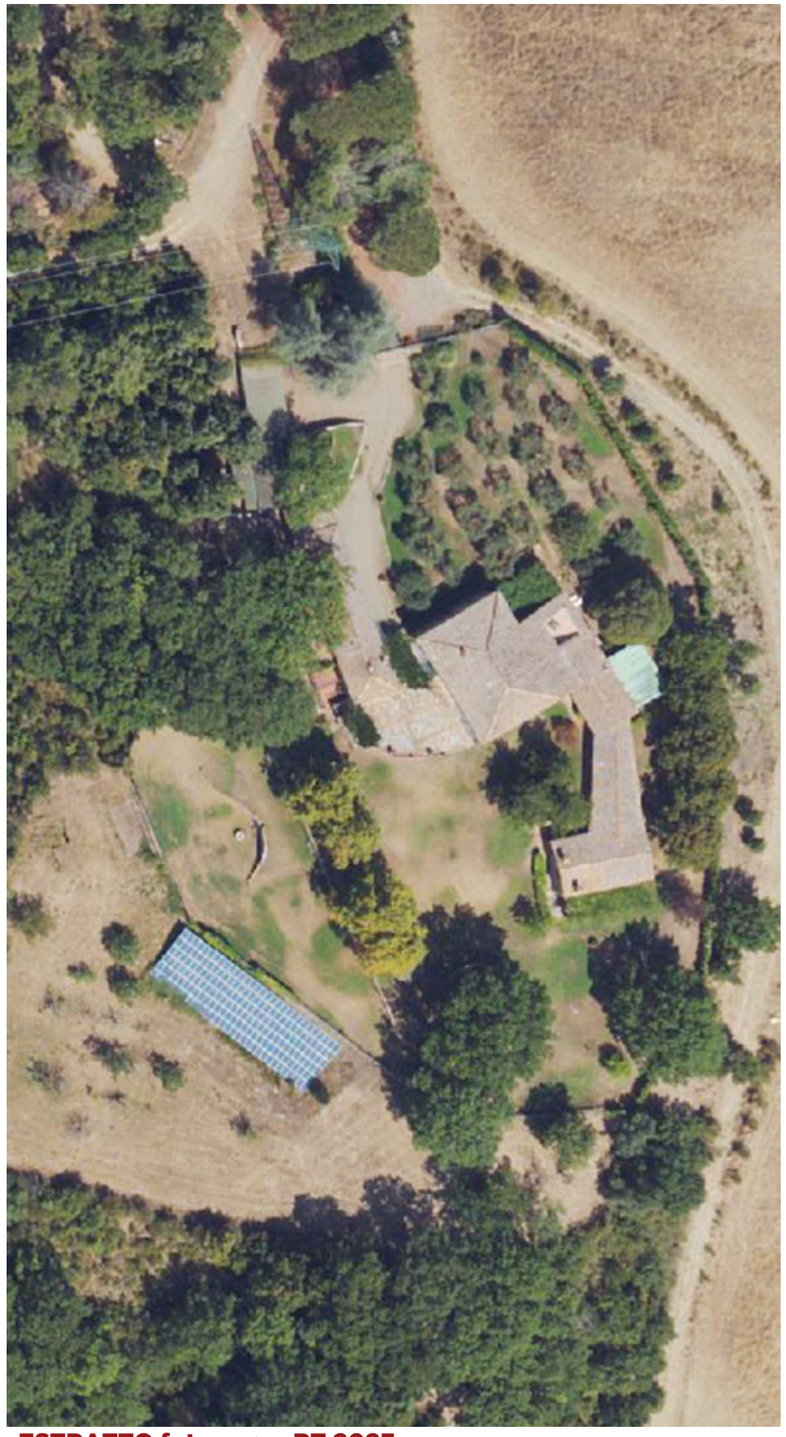
ESTRATTO CATASTO LEOPOLDINO
SCALA 1:2000



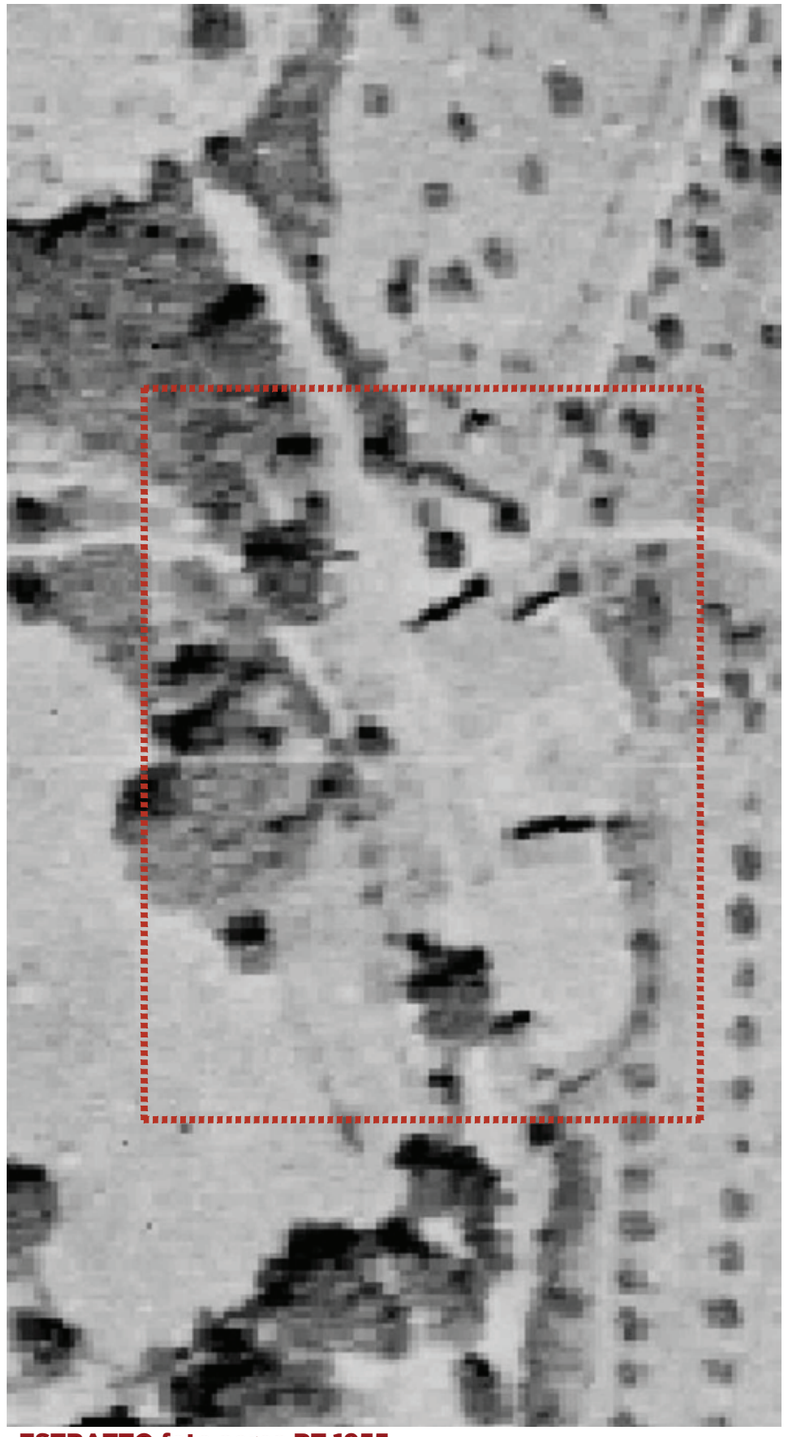
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
SCALA 1:2000



ESTRATTO CTR
SCALA 1:2000



ESTRATTO foto aerea RT 2023
SCALA 1:1000



ESTRATTO foto aerea RT 1955
SCALA 1:1000

ATELIER SEDICIROSSO
DESIGN | INTERIORS | ARCHITECTURE

ARCH. NICOLA MARMUGI
via Fra' Giovanni Angelico 16r, 50121 - Firenze - Italy
Mob. +39 3479384199 Off. 055666037
Email: n.marmugi@atelier16rosso.com
PEC: nicola.marmugi@archiworldpec.it

PDN_02
INQUADRAMENTO

OGGETTO: PODERNUOVO

SCALA: VAR.

TUTTE LE MISURE SONO DA VERIFICARE IN LOCO DAI REALIZZATORI NON SCALARE IL DISEGNO RIPORTARE TUTTE LE DISCREPANZE AGLI AUTORI

REVISIONE: 02.07.24

CLIENTE: **AGRICOLA RADICONDOLI SPA**

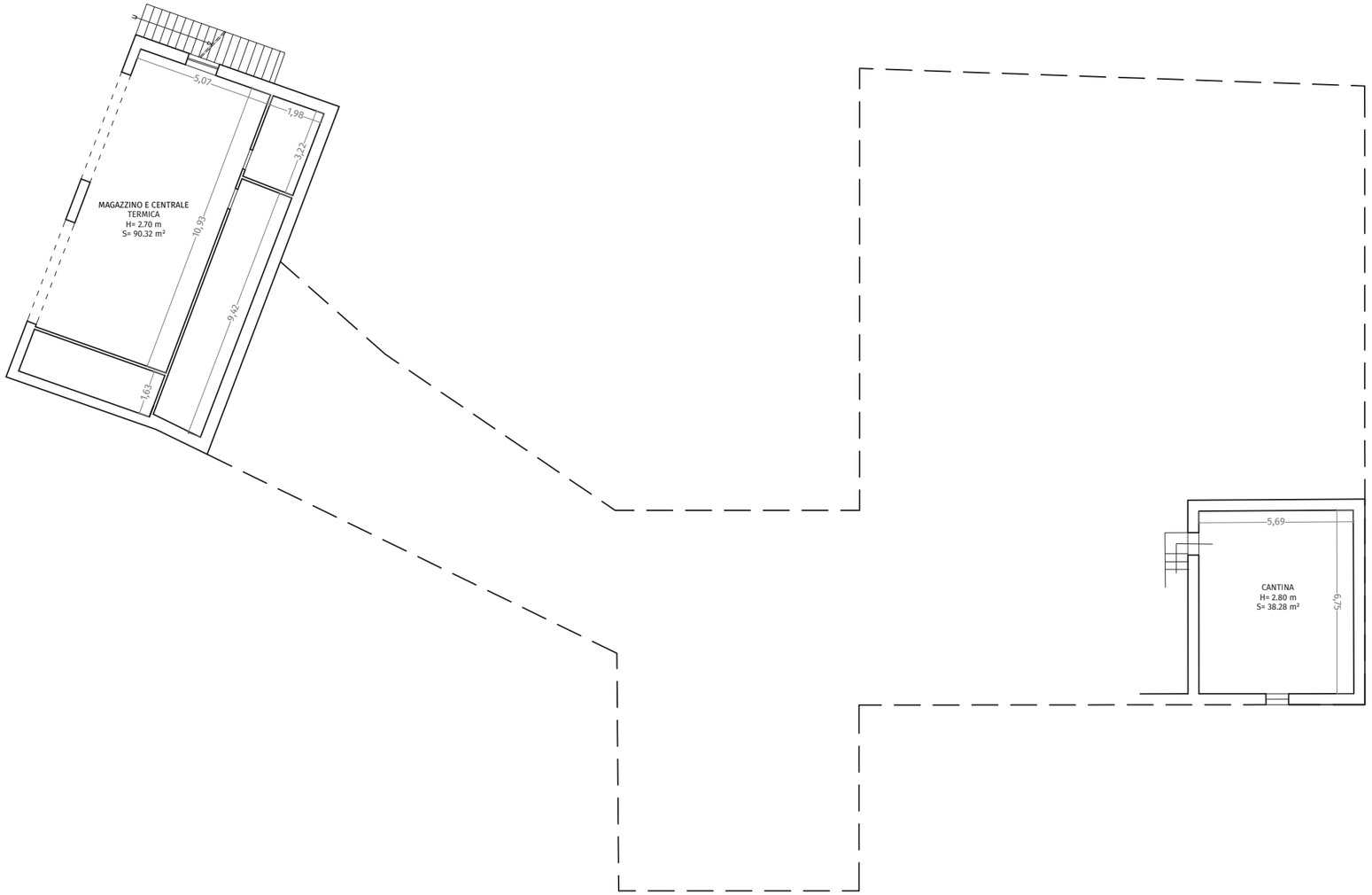
PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO
SCALA 1:200

PODERNUOVO

LEGENDA:

S.U. ABITATIVA

S.U. AGRICOLA



S.U. PIANO SEMINTERRATO
SCALA 1:500

ATELIER SEDICIROSSO
DESIGN | INTERIORS | ARCHITECTURE

ARCH. NICOLA MARMUGI
via Fra' Giovanni Angelico 16r, 50121 - Firenze - Italy
Mob. +39 3479384199 Off. 055666037
Email: n.marmugi@atelier16rosso.com
PEC: nicola.marmugi@archiworldpec.it

PDN_03
PLANIMETRIE

OGGETTO: PODERNUOVO

SCALA: VAR.

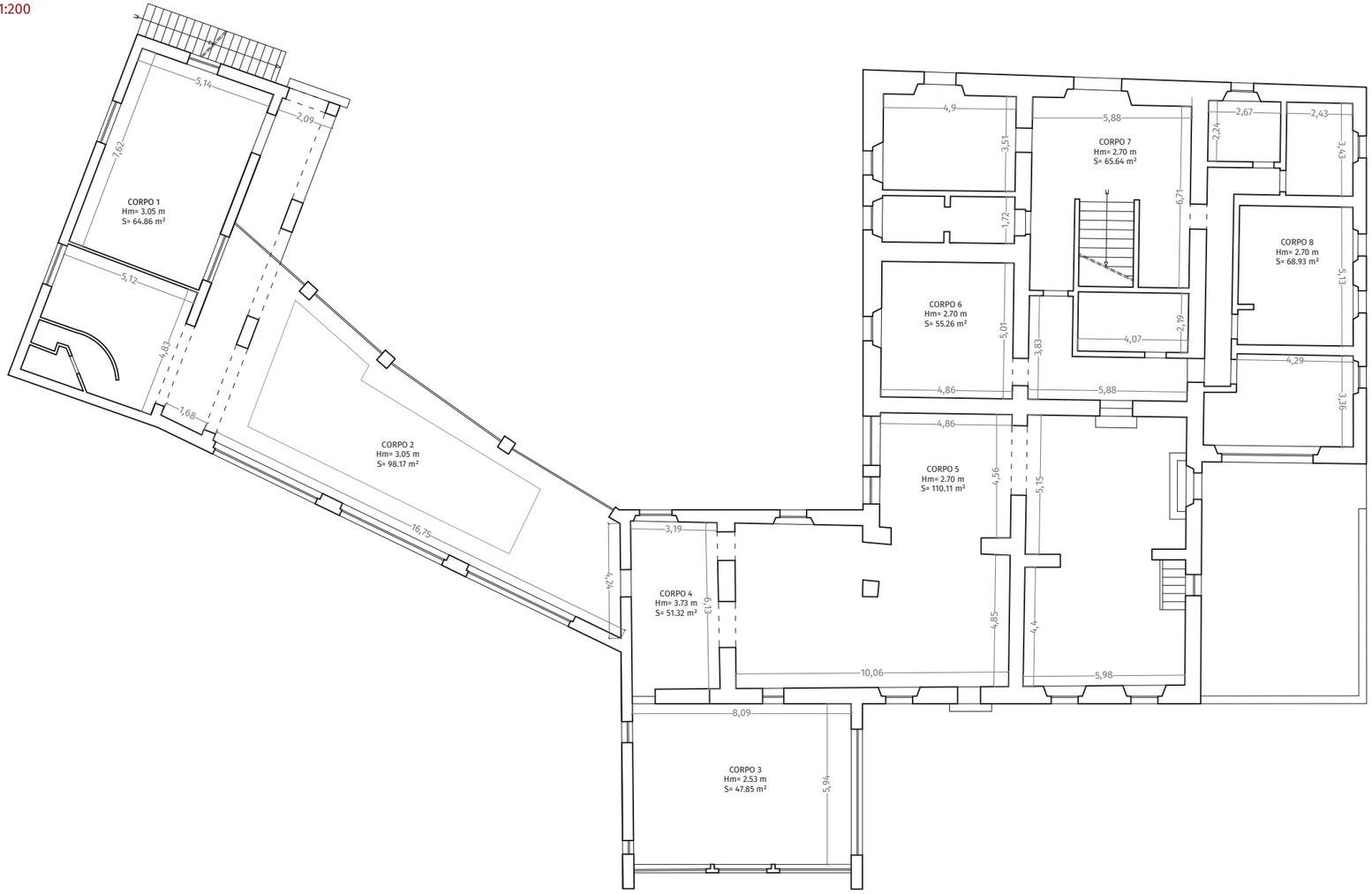
TUTTE LE MISURE SONO DA VERIFICARE IN LOCO DAI REALIZZATORI NON SCALARE IL DISEGNO RIPORTARE TUTTE LE DISCREPANZE AGLI AUTORI

REVISIONE: 02.07.24

CLIENTE: **AGRICOLA RADICONDOLI SPA**

PODERNUOVO

PLANIMETRIA PIANO TERRA
SCALA 1:200

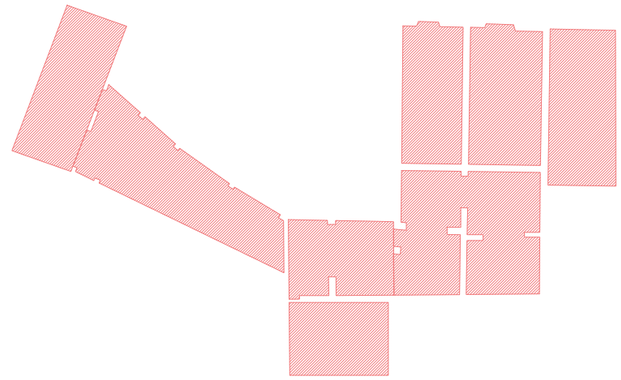


LEGENDA:

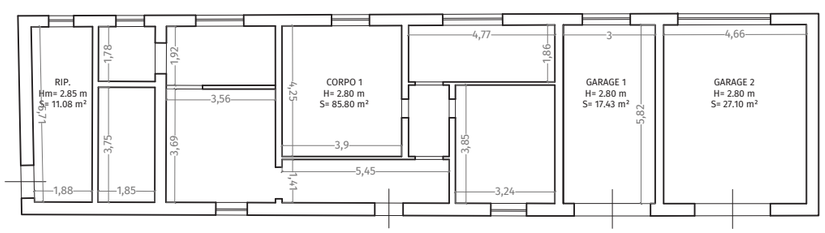
S.U. ABITATIVA

S.U. AGRICOLA

S.U. PIANO TERRA
SCALA 1:500



PLANIMETRIA ANNESSO
SCALA 1:200



S.U. ANNESSO
SCALA 1:500



ATELIER SEDICIROSSO
DESIGN | INTERIORS | ARCHITECTURE

ARCH. NICOLA MARMUGI
via Fra' Giovanni Angelico 16r, 50121 - Firenze - Italy
Mob. +39 3479384199 Off. 055666037
Email: n.marmugi@atelier16rosso.com
PEC: nicola.marmugi@archiworldpec.it

PDN_03.1

PLANIMETRIE

OGGETTO: PODERNUOVO

SCALA: VAR.

REVISIONE: 02.07.24

CLIENTE: **AGRICOLA RADICONDOLI SPA**

TUTTE LE MISURE SONO DA VERIFICARE IN LOCO DAI REALIZZATORI NON SCALARE IL DISEGNO RIPORTARE TUTTE LE DISCREPANZE AGLI AUTORI









ATELIER SEDICIROSSO
DESIGN | INTERIORS | ARCHITECTURE

ARCH. NICOLA MARMUGI
via Fra' Giovanni Angelico 16r, 50121 - Firenze - Italy
Mob. +39 3479384199 Off. 055666037
Email: n.marmugi@atelier16rosso.com
PEC: nicola.marmugi@archiworldpec.it

PDN_08

FOTO 2024

OGGETTO: PODERNUOVO - -FOTO 2024

SCALA: VAR.

REVISIONE: 02.07.24

CLIENTE: **AGRICOLA RADICONDOLI SPA**

TUTTE LE MISURE SONO DA VERIFICARE IN LOCO DAI REALIZZATORI NON SCALARE IL DISEGNO RIPORTARE TUTTE LE DISCREPANZE AGLI AUTORI







ATELIER SEDICIROSSO
DESIGN | INTERIORS | ARCHITECTURE

ARCH. NICOLA MARMUGI
via Fra' Giovanni Angelico 16r, 50121 - Firenze - Italy
Mob. +39 3479384199 Off. 055666037
Email: n.marmugi@atelier16rosso.com
PEC: nicola.marmugi@archiworldpec.it

PDN_08

FOTO 2024

OGGETTO: PODERNUOVO - -FOTO 2024

SCALA: VAR.

REVISIONE: 02.07.24

CLIENTE: **AGRICOLA RADICONDOLI SPA**

TUTTE LE MISURE SONO DA VERIFICARE IN LOCO DAI REALIZZATORI NON SCALARE IL DISEGNO RIPORTARE TUTTE LE DISCREPANZE AGLI AUTORI

Regolamento Urbanistico
Rilievo del Patrimonio Edilizio Esistente RURALE

Comune di Radicondoli
Provincia di Siena

Scheda numero: **VF-012**

SEZIONE GENERALE

Data rilievo: **13/01/2011**

Località: **OLLI**

Toponimo CTR: **P. NUOVO**

Foglio: **32**

Particella: **11**

Toponimo CT: **PODERE NUOVO**

Sistema: **Ville e Fattorie storiche**

Sub-sistema: **di Poggio Scapernata**

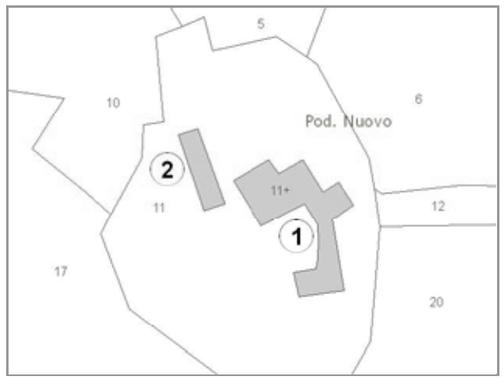
Utoe: **-**

Tavola RU: **TAVOLA 3 EST**



Estratto di CTR - scala 1:5.000

Scheda LR 59/80:



Estratto di Mappa Catastale

VINCOLI

- ☐ Beni culturali (D.Lgs 42/2004 art.10)
- ☐ SIR-SIC Cornate-Fosini (DGR 6/2004)
- ☐ Vincolo Idrogeologico (LR 39/2000)
- ☑ Pertinenze visuali dei crinali principali (PS - NTA art.14.1)
- ☐ Aree di pertinenza fluviale (D.Lgs 42/2004 art.142)
- ☐ Aree boscate (D.Lgs 42/2004 art.142)
- ☐ Aree di elevata qualità ambientale (PS - NTA art.5.5)
- ☐ Pertinenze visuali degli insediamenti storici (PS - NTA art.14.2)

VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE ☑

TIPOLOGIA INSEDIATIVA

☐ Casa colonica ☑ Villa ☐ Aggregato di case coloniche ☐ Insediamento specialistico ☐ Nucleo ☐ Edificio isolato

CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: **Asfaltata**

Percorribilità: **Carrabile**

CARATTERISTICHE RESEDE

- ☑ Giardino - area verde
- ☐ Giardino disegnato - Parco
- ☑ Area non pavimentata
- ☑ Area pavimentata
- ☐ Cortile
- ☐ Corte
- ☑ Gruppi di alberature
- ☐ Alberi isolati
- ☐ Pozzo
- ☐ Fontana
- ☐ Orto
- ☐ Terrazzamenti
- ☐ Ciglionamenti
- ☐ Incolto
- ☐ Canale
- ☐ Piscina
- ☐ Altro:

DESCRIZIONE: Complesso, posizionato su di un leggero pendio, composto dall'edificio principale (1) con impianto planivolumetrico articolato, derivante dall'unione del fabbricato principale con un annesso attraverso un percorso coperto e da un fabbricato (2) dalla forma allungata. Gli edifici, utlizzati come residenza di campagna, sono in buono stato di conservazione.

Scheda numero: **VF-012 - 01**

SEZIONE EDIFICIO

TIPOLOGIA

- ☑ Villa - villino
- ☐ Schiera antica
- ☐ Schiera moderna
- ☐ Villa padronale
- ☐ Corte
- ☐ Casa colonica
- ☐ Palazzo signorile
- ☐ Edificio plurifamiliare
- ☐ Capannone
- ☐ Torre
- ☐ Edificio specialistico antico
- ☐ Edificio specialistico moderno
- ☐ Edificio monofamilare
- ☐ Annesso rurale
- ☐ Linea

ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI

COPERTURA

☐ Assente ☐ A falda unica ☐ A capanna ☑ A padiglione ☐ Piana

Conservazione: **Buono**

GRONDA

☐ Assente ☐ Non sporgente ☑ Sporgente in materiale tradizionale ☐ Sporgente in materiale non tradizionale

Conservazione: **Buono**

PARAMENTO MURARIO

☐ Laterizio faccia a vista ☑ Pietra faccia a vista ☐ Intonaco ☐ Altro: _____

Conservazione: **Buono**

INFISSI

☑ In prevalenza tradizionali ☐ In prevalenza non tradizionali ☐ Assenti

Conservazione: **Buono**

OSCURAMENTO

☐ Assente ☑ Persiane in legno ☐ Persiane in alluminio ☐ Scuri in legno

☐ Altro: _____

Conservazione: **Buono**

ELEMENTI DECORATIVI

☑ Assenti ☐ Zoccolature ☐ Cornici marcapiano ☐ Cornici alle finestre

☐ Angolari ☐ Porzioni murarie decorate ☐ Sottogronda decorata

☐ Altro: _____

Conservazione: **-**

SUPERFETAZIONI ED INCONGRUENZE

TETTOIA IN PLEXIGLASS

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

☑ Residenziale ☐ Commerciale ☐ Industriale/artigianale ☐ Turistico ricettivo

☐ Di servizio ☐ Agricolo e funzioni connesse ☐ Non in uso

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

☐ Vincolato ☐ Rilevante valore architettonico ☐ Valore paesistito tipo A ☐ Valore paesistito tipo B

☐ Valore paesistito tipo C ☐ Valore architettonico ☑ Con elementi di valore: TIPOLOGIA

☐ Senza valore

NOTE

NORMATIVA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Livello d'intervento: (art. 17 delle NTA) VII° - Ristrutturazione edilizia con modeste modifiche volumetriche o di superficie

Interventi ammessi:

Destinazioni d'uso ammesse: Abitazione rurale; Civile abitazione; Turistico-ricettivo

Prescrizioni particolari:

Scheda numero: **VF-012 - 02**

SEZIONE EDIFICIO

TIPOLOGIA

- ☐ Villa - villino
- ☐ Schiera antica
- ☐ Schiera moderna
- ☐ Villa padronale
- ☐ Corte
- ☐ Casa colonica
- ☐ Palazzo signorile
- ☐ Edificio plurifamiliare
- ☐ Capannone
- ☐ Torre
- ☐ Edificio specia-listico antico
- ☐ Edificio specialistico moderno
- ☐ Edificio monofamilare
- ☑ Annesso rurale
- ☐ Linea

ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI

COPERTURA

- ☐ Assente
- ☐ A falda unica
- ☐ A capanna
- ☑ A padiglione
- ☐ Piana

Conservazione: **Buono**

GRONDA

- ☐ Assente
- ☐ Non sporgente
- ☑ Sporgente in materiale tradizionale
- ☐ Sporgente in materiale non tradizionale

Conservazione: **Buono**

PARAMENTO MURARIO

- ☐ Laterizio faccia a vista
- ☑ Pietra faccia a vista
- ☐ Intonaco
- ☐ Altro: _____

Conservazione: **Buono**

INFISSI

- ☑ In prevalenza tradizionali
- ☐ In prevalenza non tradizionali
- ☐ Assenti

Conservazione: **Buono**

OSCURAMENTO

- ☐ Assente
- ☑ Persiane in legno
- ☐ Persiane in alluminio
- ☐ Scuri in legno
- ☐ Altro: _____

Conservazione: **Buono**

ELEMENTI DECORATIVI

- ☑ Assenti
- ☐ Zoccolature
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Angolari
- ☐ Porzioni murarie decorate
- ☐ Sottogronda decorata
- ☐ Altro: _____

Conservazione: **-**

SUPERFETAZIONI ED INCONGRUENZE

TETTOIA IN PLEXIGLASS

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

- ☑ Residenziale
- ☐ Commerciale
- ☐ Industriale/artigianale
- ☐ Turistico ricettivo
- ☐ Di servizio
- ☐ Agricolo e funzioni connesse
- ☐ Non in uso

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

- ☐ Vincolato
- ☐ Rilevante valore architettonico
- ☐ Valore paesistito tipo A
- ☐ Valore paesistito tipo B
- ☐ Valore paesistito tipo C
- ☐ Valore architettonico
- ☑ Con elementi di valore: TIPOLOGIA
- ☐ Senza valore

NOTE

NORMATIVA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

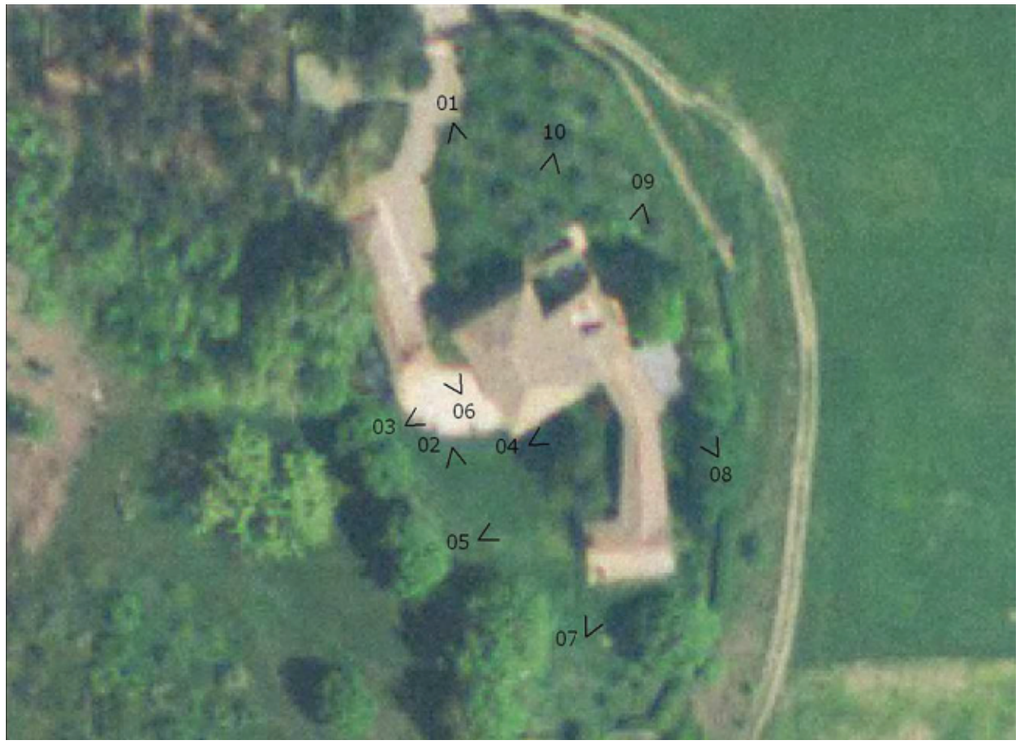
Livello d'intervento: (art. 17 delle NTA) VII° - Ristrutturazione edilizia con modeste modifiche volumetriche o di superficie

Interventi ammessi:

Destinazioni d'uso ammesse: Pertinenza dell'edificio principale

Prescrizioni particolari:

FOTO AEREA



FOTO



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10

Scheda numero: **VF-012**