

**PIANO DI RECUPERO  
PER LA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RURALI  
IN CIVILI ABITAZIONI  
ai sensi dell'art. 73 della L.R. 01/2005  
LOC. SAN VITO - CERTALDO (FI)**

Allegato 31/36 alla deliberazione  
n. 137/CC del 29.12.09

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Poggibonsi, li \_\_\_\_\_



LA PROPRIETA':

**AZIENDA VINICOLA SAN DONNINO SRL  
L'Amministratore Unico PAOLA TORINA**

Paola Torina

I PROGETTISTI:

Dott. Arch. Carlo Fantacci

Dott. Ing. Corti Giovanni



## **CAPO 1 - NORME GENERALI**

### **ART.1 – OGGETTO DEL PIANO**

L'area e gli immobili oggetto del Piano di Recupero sono posti nel Comune di Certaldo in Loc. San Vito.

### **ART.2 – OBIETTIVI**

Il Presente Piano di Recupero ha come finalità il cambiamento di destinazione d'uso, da agricolo a civile abitazione, dei fabbricati di proprietà dell'Azienda Vinicola San Donnino Srl in località San Vito nel Comune di Certaldo (FI).

Il recupero di questa area promuove la riqualificazione del borgo di San Vito tramite la trasformazione delle attuali volumetrie ad uso agricolo (fabbricato A e B) in un immobile residenziale rispettoso del contesto agricolo ed ambientale del borgo rurale.

La proposta progettuale prevede lo spostamento della volumetria del fabbricato A e di parte del fabbricato B e l'accorpamento al blocco centrale del fabbricato B realizzando un nuovo organismo residenziale di pari volumetria nel rispetto della tipologia edilizia degli insediamenti rurali tipici del paesaggio Toscano.

La sistemazione esterna prevede la realizzazione di resedi privati degli appartamenti, aree condominiali, viabilità privata, percorsi e parcheggi.

### **ART.3 – CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano di Recupero di San Vito costituisce strumento urbanistico di dettaglio ai fini del coordinamento degli interventi nell'area ai sensi dell'art. 73 della L.R. 01/2005.

Il P.d.R. pone norme e vincoli per la realizzazione dell'intervento disciplinando in particolare:

Volumetria edificabile finale comprensiva di demolizione e ricostruzione

Individuazione dei percorsi pedonali e carrabili

L'individuazione quantitativa e localizzativi dei parcheggi

Le norme per l'edificazione

L'individuazione dei materiali

L'attuazione del Piano di Recupero è affidata a privati.

### **ART.4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Il piano si attua mediante Intervento edilizio diretto.

### **ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRESENTE PIANO**

Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero, oltre alle presenti norme di attuazione i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Norme tecniche di attuazione
3. Elaborati grafici:
  - TAV\_1 Sistemazione esterna – stato attuale
  - TAV\_2 Piano quotato – stato attuale
  - TAV\_3 Sezioni ambientali – stato attuale
  - TAV\_4 FABBRICATO "A" Pianta piano seminterrato, terreno, primo e copertura - stato originario
  - TAV\_5 FABBRICATO "A" Prospetti e sezioni - stato originario
  - TAV\_6 FABBRICATO "B" Pianta, prospetti e sezioni - stato originario
  - TAV\_7 FABBRICATO "A" Pianta piano seminterrato, terreno, primo e copertura - stato dei luoghi al 26.05.2003
  - TAV\_8 FABBRICATO "A" Prospetti e sezioni - stato dei luoghi al 26.05.2003
  - TAV\_9 FABBRICATO "B" Pianta, prospetti e sezioni - stato dei luoghi al 26.05.2003
  - TAV\_10 FABBRICATO "A" Pianta piano seminterrato, terreno, primo e copertura - stato dei luoghi dopo ordinanza n. 85 del 26.05.2003
  - TAV\_11 FABBRICATO "A" Prospetti e sezioni - stato dei luoghi dopo ordinanza n. 85 del 26.05.2003
  - TAV\_12 FABBRICATO "B" Pianta, prospetti e sezioni- stato dei luoghi dopo ordinanza n. 85 del 26.05.2003
  - TAV\_13 FABBRICATO "B" Pianta, prospetti e sezioni – stato dei luoghi al luglio 2009
  - TAV\_14 Calcolo volume - FABBRICATO "A" - "B" - stato originario
  - TAV\_15 Pianta piano terreno, sistemazione esterna - stato di progetto
  - TAV\_16 Pianta piano primo, torretta e copertura - stato di progetto
  - TAV\_17 Prospetti - stato di progetto
  - TAV\_18 Sezioni - stato di progetto
  - TAV\_19 Calcolo volume - stato di progetto
  - TAV\_20 Pianta piano terreno, sistemazione esterna - stato sovrapposto
  - TAV\_21 Pianta piano primo, torretta e copertura - stato sovrapposto
  - TAV\_22 Prospetti - stato sovrapposto
  - TAV\_23 Sezioni - stato sovrapposto
  - TAV\_24 Dimostrazione standard e Aree destinate a parcheggio
  - TAV\_25 Legittimità urbanistica – Verifica distanza dai confini e fabbricati
  - TAV\_26 Schema indicativo delle opere di urbanizzazione
  - TAV\_27 Dimostrazione adeguabilità dei percorsi esterni
  - TAV\_28 Realtà Virtuale
4. Documentazione fotografica del Fabbricato A e B esistenti
5. Relazione geologica tecnica
6. Indagine sismica

Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

Le previsioni di cui al CAPO II delle Norme tecniche di attuazione

Hanno valore indicativo e non prescrittivo tutti gli altri elaborati.

## CAPO 2 - NORME SULL'EDIFICAZIONE

### ART.6 – DESTINAZIONE D'USO

Per l'immobile è prevista la destinazione d'uso residenziale

### ART.7 – PARAMETRI EDIFICATORI

Volume massimo realizzabile:	1143,93 mc
Sul minima per ogni unità abitativa:	70 mq
Altezza massima edifici:	numero di piani utili fuori terra ed altezza dal piano di campagna a sistemazione avvenuta conformemente a quanto previsto nel R.E. e nelle N.T.A. del R.U.;
Locali tecnici interrati:	possono essere realizzati purchè conformi a quanto previsto nel R.E. e nelle N.T.A. del R.U.
Locali accessori:	possono essere realizzati purchè conformi a quanto previsto nel R.E. e nelle N.T.A. del R.U.
Garages:	possono essere realizzati purchè conformi a quanto previsto nel R.E. e nelle N.T.A. del R.U.
Distanza minima dell'edificio dai confini:	5 ml.
Distanza minima dalla viabilità Comunale attuale:	10 ml.

### ART.8 – MATERIALI E SOLUZIONI TECNOLOGICHE

Per l'immobile si prevede:

finitura ad intonaco o in pietra con rasatura di intonaco, colori e tonalità da concordare con l'U.T.C.;

manto di copertura tradizionale toscano in coppi ed embrici

canali di gronda e pluviali in rame

infissi in legno e/o metallo;

possibilità di inserimento nelle falde del tetto di sistemi solari termici e/o fotovoltaici;

possibilità di inserimento a terra nel resede di sistemi solari termici e/o fotovoltaici opportunamente

schermati con siepi di essenze autoctone;

la divisione dei resedi potrà essere realizzata:

- con recinzioni con rete metallica mascherata con siepe costituita da piante autoctone;
- con muretti in muratura con finitura a pietra o mattone facciavista stuccate a calce,
- con staccionate in legno;
- con siepi di piante autoctone;

Pavimentazioni esterne ai fabbricati potranno essere indifferentemente in cotto, in pietra, in pavimentazione permeabile, green-pav.

Le strade ed i parcheggi potranno essere lasciati finiti a ghiaia e/o terra battuta e/o green-pav

#### **ART.9 - CESSIONE AREE:**

Gli spazi pubblici minimi di cui al D.M. 1444/68 nella misura di 270 mq da cedere all'amministrazione comunale verranno monetizzati in fase di rilascio del titolo abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

#### **ART.10 -OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento,viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche.

In assenza di rete idrica, di impianto fognario e di rete gas si potrà prevedere:

Approvvigionamento idrico da pozzo privato e successiva potabilizzazione per uso domestico.

Smaltimento Acque reflue domestiche mediante trattamento con degrassatore, fossa imhoff o tricamerale e successiva dispersione mediante sub-irrigazione o altro dispositivo di smaltimento.

Rete gas tramite deposito GPL .