

# COMUNE DI CERTALDO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO P.A.P.M.A.A.**  
ai sensi artt.40-41-42-67 L.R. 1/2005

Ubicazione:

**Strada Provinciale Via Tavolese**  
**- loc. GLI SPECCHI -**

proprietà richiedente :

“POGGIO ai MONTI” di BARTALOZZI Danilo  
via Poggio ai Monti, 94 – 50052 CERTALDO (FI)

tecnici incaricati

**Architetto Giovanni MIGLIORI**

**Architetto Simone SIMONCINI**

studio in Montelupo Fiorentino

piazza dell'Unione Europea, 18

**Geometra Andrea SIMONCINI**

studio in Montespertoli

via del Monte, 6

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

novembre 2014

Capitolo I - Norme Generali

## **Art. 1 \_ OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO**

Il presente Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai sensi art.42 Legge Regionale N.1 del 03.01.2005, viene presentato dall'iniziativa privata dei legittimi proprietari è finalizzato al potenziamento della produzione agricola specializzata : vitivinicolo e olivicolo, che costituiscono i settori primari dell'azienda agricola. La trasformazione urbanistica prevede la nuova costruzione di un fabbricato rurale composto da una cantina-magazzino e due abitazioni rurali.

## **Art. 2 \_ AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le disposizioni che seguono disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi ammissibili, ricadenti nell'ambito del Piano Particolareggiato P.A.P.M.A.A. Qualunque intervento di carattere edilizio-urbanistico e di sistemazione ambientale si intenda attuare nell'ambito perimetrato dell'azienda agricola dovrà essere conforme alle presenti N.T.A. e nel rispetto delle più generali norme derivanti dal Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo.

## **Art. 3 \_ RIFERIMENTI NORMATIVI**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione specificano quanto è ammissibile nell'ambito del Piano Particolareggiato P.A.P.M.A.A. Fanno riferimento al quadro normative vigenti ed in particolare richiamano quanto disciplinato dall'art.38 del DPR 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia; dagli artt.40-41-42-67 della Legge Regionale N.1 del 03.01.2005. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si opererà nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di CERTALDO; nel rispetto del PIT regionale per tutti gli interventi che incidono sui valori paesaggistici da esso riconosciuti.

## Capitolo II - Prescrizioni di Piano – Destinazioni d’Uso – Procedure e Tipi di Intervento

### **Art. 4 \_ DATI CARATTERISTICI DEGLI IMMOBILI ORIGINARI**

Il territorio occupato dall’azienda agricola ha una superficie di oltre 24 ettari, non sussistono manufatti edili di alcun tipo : ne rurali ne tantomeno civili; infatti l’azienda utilizza per ricovero macchine ed attrezzi dei locali posti in area di altra proprietà con diritto di comodato d’uso. Le superfici coltivabili con prodotti specializzati rappresentano quasi la totalità delle coltivazioni aziendali : 13 ettari di vigneto e circa 3 ettari di olivo.

### **Art. 5 \_ DATI CARATTERISTICI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE**

Non esistono fabbricati di nessun tipo nella superficie occupata dall’Azienda agricola. La superficie aziendale è morfologicamente varia di tipo collinare con altitudine compresa tra 150 – 300 ml. Sul livello del mare, alcune parti risultano boscate, le coltivazioni in atto riguardano prevalentemente colture specializzate tipiche del Chianti.

### **Art. 6 \_ CATEGORIE DI INTERVENTO AMMISSIBILI**

Gli immobili ricompresi all’interno del Piano Particolareggiato P.A.P.M.A.A. definiti dal parere favorevole del Circondario Empolese Valdelsa prot.N.33962 in data 6 agosto 2014 : riguardano la nuova costruzione di due unità abitative e la nuova costruzione di locali ad uso cantina e magazzino con una volumetria di mc.2017,51.

In relazione alle opere di miglioramento agricolo ambientale saranno reimpiantati due ettari di vigna come da progetto approvato, condizione essenziale per la costruzione dei locali ad uso cantina e magazzino della dimensione sopra descritta. Sono ammesse pratiche agricole di miglioramento agricolo ambientale quali : impianto di nuovi vigneti, trapianto di olivi da spostare in luogo del nuovo fabbricato, sfalcatura dei

fossi di scolo primari e secondari, mantenimento in sagoma dei fossi con ausilio di affossatori, impianto di cespugli di macchia mediterranea,

#### **Art. 7 \_ CATEGORIE DI INTERVENTO : UNITA' MINIMA INTERVENTO**

E' prevista la costruzione di un unico fabbricato articolato con volumetrie interrata (produzione agricola) e volumetrie fuoriterra (abitazioni rurali), pertanto la nuova costruzione sarà realizzata in unico stralcio.

#### **Art. 8 \_ PARAMETRI URBANISTICI**

L'intervento edilizio di Nuova costruzione prevede un unico fabbricato con una volumetria prevalentemente interrata di mc. 2017,51 con destinazione d'uso cantina e magazzino rurale; due abitazioni rurali della superficie compresa tra 150 e 130 mq di superficie utile disposte su due piani fuori terra, gli edifici abitativi dovranno essere progettati in conformità all'art.73 delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale.

Altezza massima fuori terra 7,00 ml.

#### **Art. 9 \_ DESTINAZIONI D'USO**

Per gli immobili di progetto e per le aree libere comprese all'interno del Piano Particolareggiato P.A.P.M.A.A. la destinazione d'uso ammissibile è esclusivamente rurale, in particolare si precisa che le due Unità abitative ed i sottostanti locali ad uso cantina e magazzino, in conformità al comma 6 art.41 della Legge Regionale N.1 del 03.01.2005 non possono modificare la destinazione d'uso rurale.

#### **Art. 10 \_ NORME TECNICO EDILIZIE**

L'intervento edilizio di Nuova costruzione dovrà adeguarsi alle norme più generali del Regolamento Edilizio e Regolamento Urbanistico del Comune di CERTALDO; i rapporti aereoilluminanti dei vani principali dovranno

rispettare 1/8 di superficie finestrata rispetto alla superficie del vano. Le altezze ammissibili nei vani sono le seguenti :

Locali abitabili h minima di ml 2,70

Locali di servizio o disimpegni h minima di ml 2,40

Locali interrati h compresa tra massima ml 4,00 e minima ml 3,50

La soluzione architettonica proposta dal presente Piano Attuativo non è vincolante, ma riveste carattere meramente orientativo.

#### **Art. 11 \_ OPERE CORRELATE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO**

Per l'attuazione del Piano Particolareggiato P.A.P.M.A.A. si individuano gli standards pubblici necessari alla trasformazione dimensionati su n.16 abitanti equivalenti.

In base al D.M. 1444/68 art.4.4 si rendono necessari 6 mq./ab. X 16 ab. = 96 mq. di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico. Nella TAVOLA n. 2 è indicata una la verifica degli standard in base alla norma soprarichiamata. Sarà possibile all'Amministrazione Comunale prevedere in luogo della realizzazione e cessione degli spazi pubblici la monetizzazione secondo le modalità previste dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 12 \_ MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Particolareggiato P.A.P.M.A.A. è attuato mediante intervento diretto del soggetto proponente, la sua validità ed approvazione è disciplinata agli artt.68 e 69 della L.R.1/2005; i conseguenti interventi edilizi si potranno attuare mediante rilascio di Permesso di Costruire per l'Unità Minima di Intervento interessata dalla trasformazione.

#### **Art. 13 \_ CONTENUTI DEL PIANO**

Il Piano di Recupero contiene i seguenti elaborati grafici :

TAVOLA 1 Documentazione a corredo del programma aziendale

TAVOLA 2	Piante, superficie e volumi
TAVOLA 3	Prospetti e sezione
TAVOLA 4	Piano quotato e sezioni longitudinali
TAVOLA 5	Verifica di conformità ai disposti del PIT ed art.73 del RUC
TAVOLA 5/1	Infrastrutture
TAVOLA 5/2	Miglioramenti fondiari
TAVOLA 5/3	Verifica di conformità degli interventi al PIT
TAVOLA 5/4	Tavola dei vincoli

ALLEGATI :

- A) \_ Estratto di Piano Strutturale e CTR
- B) \_ Norme Tecniche di Attuazione
- C) \_ Relazione Tecnica Illustrativa
- D) \_ Schema atto unilaterale d'obbligo
- E) \_ Parere degli Enti erogatori dei servizi
- F) \_ Relazione di fattibilità geologica