

# 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

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

novembre 2014

Il presente PAPMAA ha valore di piano attuativo ai sensi sia dell'art.77 del RUC approvato che adottato (variante n. 3/2014 adottata con Del. 11/Cc/07/04/2014). L'azienda agricola interessata è priva di fabbricati e manufatti nei terreni di sua proprietà lo scopo del piano è quello di dotare l'azienda dei fabbricati rurali indispensabili alla conduzione del fondo.

Tutti i terreni costituenti l'azienda sono individuati nello strumento urbanistico comunale quali zona agricola, ubicati nella località "Gli Specchi" e rappresentati catastalmente nel foglio di mappa 35 particelle 2 - 70 - 71 - 73 - 74 - 86 - 200 - 322 (provenienza atto d'acquisto dal sig. Enrico Zampetti del 29.9.1998) particelle 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 210 - 216 - 407 - 409 - 410 - 412 (provenienza atto d'acquisto dai sig. Luca e Simone Giannozzi del 23.12.2008), Foglio di mappa 15 particelle 8 - 168 (atto di comodato con il sig. Edward D. Coco del 26.2.2007), Foglio di mappa 24 particelle 39 - 40 - 153 - 172 (atto di comodato con il sig. Dario Bartalozzi del 16.10.2013), il tutto per una superficie aziendale di 24 ettari. L'azienda è ubicata completamente in zona collinare con elevazione compresa fra i 150 ed i 300 ml. SLM, tipici suoli del territorio chiantigiano tendenzialmente argillosi e con sufficiente scheletro, con presenza di forme calanchiche. Dal punto di vista agrario la matrice che caratterizza l'area in oggetto riguarda un sistema di coltivazioni a mosaico con prevalenza di impianti viticoli e da oliveti tradizionali concentrati sulla fascia più alta dei versanti, in prossimità degli insediamenti.

Il programma aziendale ha ottenuto parere favorevole dal punto di vista agronomico del Circondario Empolese Valdelsa e prevede la nuova costruzione di un fabbricato strumentale all'attività agricola composto da un ampio locale ad uso cantina e magazzino al piano interrato e da due unità abitative per i nuclei familiari del titolare e del coadiuvante.

La progettazione edilizia del nuovo fabbricato, in conformità alle disposizioni del PIT adottato in data 2.7.2014 e dall'art.73 del RUC, prevede

la realizzazione di un unico fabbricato prevalentemente interrato, che si adatta alla morfologia del terreno nel quale si colloca e si sviluppa per le porzioni abitative con due livelli fuori terra, le forme ed i materiali previsti sono conformi alla tradizione rurale Toscana.

#### **UNITA' DI INTERVENTO :**

Risultano previste dal PAPMAA le seguenti trasformazioni :

- I) Locale ad uso cantina e magazzino strumentale all'attività per una volumetria massima di mc. 2017,51;
- II) Abitazione rurale della superficie utile minore di mq.150;
- III) Abitazione rurale della superficie utile minore di mq.130;
- IV) Impianto di nuovo vigneto della superficie di ettari 2;

I tempi previsti per l'attuazione degli interventi indicati ai punti I - II - III saranno dal 2015 al 2017, mentre per l'intervento indicato al punto IV sarà dal 2015 al 2016.

#### **STANDARD URBANISTICI :**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4.4 DM 1444/68 in riguardo al calcolo degli standards urbanistici necessari per l'attuazione degli interventi, si stabiliscono n.16 abitanti equivalenti che derivano dalla previsione di utenti destinati alle due abitazioni rurali in progetto. Le nuove costruzioni in zona agricola e prevedono 6 mq. per abitante equivalente pertanto l'azienda dovrà reperire un minimo di mq. 96,00 da destinare a spazio pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio. Data la modesta entità dell'area da destinare a spazi pubblici, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere in luogo della realizzazione e cessione di tale spazio la monetizzazione secondo le modalità previste dal Consiglio Comunale.

*Per quanto non espressamente descritto si rimanda alla visione degli elaborati grafici.*