

COMUNE DI CERTALDO

CSAF

Ce.S.A.F. - Centro Sviluppo Agricolo Forestale - studio tecnico associato

sede: Via Donizetti 23
50019 - SESTO FIORENTINO - (FI)
cod. fisc./p.iva 0552015 048 2

Tel. 055.4421257
Fax. 055.4483371
E-mail: cesaf.sta@libero.it

OGGETTO

PIANO AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

ALLEGATO

DESCRIZIONE:

N

**VERIFICA DI CONFORMITÀ CON LA VIGENTE
STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

LA PROPRIETA'

COMMITTENTE

Do Lusiadas Kennel di Fabiana Bazzani
loc. Pino Gorgognano snc
50052 Certaldo (FI)

SCALA

PROGETTISTA

Dott. Agr. Elio Galardi



DATA

COLLABORATORE

19/06/2015

REVISIONE 1 - 23/07/2015

NOTE

VERIFICA DI CONFORMITA' al REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 63 – Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse

I manufatti in progetto rientrati all'interno delle seguenti aree classificate dal Regolamento Urbanistico vigente:

- area E1.cs (area a prevalente funzione agricola del Sistema della Collina Superiore) all'interno della quale sono previsti tutti i fabbricati destinati all'attività cinotecnica oltre l'abitazione dell'imprenditore agricolo;
- area E2.v (area a coltura mista e alta frammentazione del subsistema dell'Elsa) all'interno della quale è previsto il fabbricato ad uso rimessa attrezzature agricole.

In dette aree sono ammesse principalmente tutte le attività connesse alle agricole, complementari o integrative alle stesse, è quindi specificatamente prevista la costruzione di:

- abitazioni per i conduttori dei fondi;
- annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi;
- attività connesse e complementari a quelle agricole. Tra quest'ultime vi sono le attività cinotecniche definite dalle normative nazionali e regionali.

E' quindi verificato l'articolo sopra menzionato per la realizzazione dell'intervento di cui al presente PAPMAA.

Art. 73 - Nuovi edifici rurali

Le costruzioni di nuovi edifici rurali, salvo gli ampliamenti un tantum previsti dall'articolo settanta del Regolamento Urbanistico, sono consentite solo se è dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio delle attività agricole o connesse. Gli interventi di cui sopra sono sottoposti alla preventiva autorizzazione tramite PAPMAA.

Con il presente PAPMAA (con riferimento a quanto previsto dal presente articolo) e richiesta la costruzione di:

- nuovi annessi, per deposito prodotti, materiali e attrezzature agricole (fabbricato n. 5 in progetto) o per l'esercizio di attività agricole connesse, cinotecnica, (fabbricati in progetto nn. 1-2-3 e 4);
- nuove abitazioni rurali non inferiori ai 65 mq di SUL e non superiori ai 110 mq di superficie utile dei vani abitabili (fabbricato in progetto n. 6).

Verifica della superficie utile massima realizzabile per manufatti ad uso abitativo (mq 110,00 di superficie utile dei vani abitabili)

PIANO INTERRATO		vano non abitabile	vano abitabile
<i>locale tecnico</i>	<i>4,70 x 5,90</i>	<i>= mq 27,73</i>	
PIANO TERRENO			
<i>disimpegno</i>	<i>1,20 x 1,80</i>		<i>= mq 2,16</i>
<i>bagno</i>	<i>3,40 x 1,80</i>		<i>= mq 6,12</i>
<i>soggiorno</i>	<i>8,00 x 4,00</i>		<i>= mq 32,00</i>
<i>cucina</i>	<i>2,90 x 4,00 + 1,65 x 2,60 + 1,80 x 3,20 + 2,60 x 0,10</i>		<i>= mq 21,91</i>
<i>ripostiglio</i>	<i>1,25 x 1,30</i>		<i>= mq 1,62</i>
PIANO PRIMO			
<i>camera</i>	<i>4,25 x 3,00</i>		<i>= mq 12,75</i>
<i>bagno</i>	<i>1,60 x 3,40</i>		<i>= mq 5,44</i>
<i>disimpegno</i>	<i>2,70 x 1,20 + 0,40 x 1,00</i>		<i>= mq 3,64</i>
<i>guardaroba</i>	<i>3,15 x 1,60</i>		<i>= mq 5,04</i>
<i>camera</i>	<i>3,20 x 5,90</i>		<i>= mq 18,88</i>
TOTALE		= mq 27,73	= mq 109,56 < mq 110,00

La progettazione dei manufatti ha tenuto conto dei “criteri per le localizzazioni di nuovi edifici rurali” inserendo gli stessi in aree limitrofe a nuclei edificati, alcuni parzialmente interrati, e comunque seguendo l’andamento naturale del terreno, con limitate opere di scavo o riporto. Gli stessi inoltre rispettano le altezze massime previste dal presente articolo, e precisamente:

- cinque metri lineari in gronda per gli annessi (la massima altezza, infatti, è prevista nel fabbricato identificato con il n. 5 ed è pari a ml 2,90 circa in gronda);
- sette metri lineari in gronda per le abitazioni, con due piani fuori terra (vedi tavola grafica n. 6) ed anch’essa è rispettata.

Non è previsto l’uso del cemento armato “a vista”, espressamente vietato dalla presente norma, ne materiali incongrui che danneggiano i valori percettivi dell’ambiente circostante (vedi relazione illustrativa sulle caratteristiche costruttive), ma è stato privilegiato l’uso di materiali tradizionali (legname e ferro) oppure di nuova concezione, come l’acciaio. L’intervento prevede, come espressamente richiamato dalle norme, la realizzazione di manufatti secondo la tipologia tradizionale (vedi ampliamento del fabbricato contraddistinto con il numero 1) o con caratteristiche dell’architettura contemporanea, ma con un corretto inserimento, tipologico e dimensionale, che non danneggia i valori percettivi e visivi del paesaggio d’insieme, ma che induce ad una concezione più armonica del contesto.

Art. 77 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

Nel presente PAPMAA sono stati correttamente specificati gli obiettivi, strutturali ed economici, che l’azienda intende conseguire, e principalmente la realizzazione di una struttura per il corretto svolgimento dell’attività cinotecnica, la realizzazione di una struttura minore per lo svolgimento dell’attività agricola, ed infine la realizzazione di un’abitazione per l’imprenditore agricolo.

Il programma è integrato con la documentazione prevista dai commi 3 e seguenti del presente articolo (elaborati planivolumetrici, norme di attuazione, descrizione attuale e futura dell'azienda, i tempi di realizzazione ecc..)

Poiché il presente PAPMAA prevede la realizzazione di una nuova abitazione rurale, è corredato da ulteriori elaborati grafici e documentali necessari in quanto lo stesso assume valenza di Strumento Urbanistico Attuativo, e più precisamente da:

- estratto del R.U. con individuazione delle aree interessate;
- rilievo planimetrico e sezioni con evidenziazione delle alberature, sistemazioni e viabilità nello stato attuale e di progetto (vedi tavole grafiche nn. 1,2 e 3);
- progetto di massima dei nuovi manufatti e degli ampliamenti sugli esistenti, piante e prospetti (vedi tavole grafiche 4,5 e 6);
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica sulle caratteristiche costruttive;
- norme tecniche di attuazione.

Lo schema di convenzione verrà prodotto successivamente, di concerto con l'Ufficio Tecnico del comune di Certaldo.