

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:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P

LA PROPRIETA'

COMMITTENTE

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

SCALA

PROGETTISTA

Dott. Agr. Elio Galardi



DATA

COLLABORATORE

REVISIONE

22/07/2015

NOTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le aree, dove è prevista la realizzazione dei manufatti oggetto del presente “Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale”, sono poste in località Gorgognano di Sotto e località Piano di Sotto, entrambe nel comune di Certaldo, e sono rispettivamente contraddistinte, con il vigente Regolamento Urbanistico, come area **E1.cs** *area a prevalente funzione agricola del Sistema della Collina Superiore*, ed area **E2.v** *area a coltura mista e alta frammentazione del subsistema dell’Elsa*.

In suddette aree, ai sensi dell’articolo n. **63** del RU vigente, sono ammesse tutte le attività connesse alle agricole o complementari alle stesse, e precisamente viene riportato quanto segue:

Funzioni ammesse

La disciplina d'uso degli edifici e delle aree in funzione delle caratteristiche ambientali e tipologiche degli insediamenti, nonché delle destinazioni prevalenti sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- Agricole*
- Connesse e complementari a quelle agricole*
- Integrative di quelle agricole*
- Altre attività da localizzare o comunque compatibili con il territorio aperto*

Le attività sopra indicate sono così articolate:

Agricole

- campi coltivati, boschi, pascoli;*
- abitazioni per i conduttori dei fondi;*
- annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricovero degli animali e simili e altre derivanti da disposizione di legge)*

Connesse e complementari a quelle agricole

- le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- le attività faunistico-venatorie;
- le attività per la valorizzazione e la vendita dei prodotti agricoli locali;
- tutte quelle attività comunque definite tali dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Integrative di quelle agricole

- Turistico - ricettive con caratteristiche di ruralità, aziende agrituristiche;
- Attività ortive per autoconsumo.

Con il presente PAPMAA è prevista la realizzazione o l'ampliamento di alcuni manufatti, così diversificati:

- manufatto a servizio diretto dell'attività agricola, ad uso rimessaggio prodotti ed attrezzature per la conduzione del fondo (vedi fabbricato identificato con il n. 5);
- manufatto ad uso abitativo, ad uso dell'imprenditore agricolo (vedi fabbricato identificato con il n. 6);
- manufatti per attività cinotecnica, connessa all'agricola (vedi fabbricati identificati con il n. 1-2-3-4).

Parametri urbanistici stato esistente e di progetto

	ESISTENTE	PROGETTO
<i>Superficie fondiaria</i> (complessiva dei lotti ove verranno ubicati i manufatti F. 44 p.lle 430,456,544 e 545 e F. 26 p.lla 35) Sf	<i>Mq</i> 16936,00	<i>Mq</i> 16936,00
<i>Superficie coperta</i> Sc	<i>Mq</i> 48,16	<i>Mq</i> 441,38
<i>Rapporto copertura</i> Rc	0,28%	2,61%
<i>Volume interrato</i> Vint.		<i>Mc</i> 262,85
<i>Volume fuori terra</i> V	<i>Mc</i> 130,03	<i>Mc</i> 1336,79
<i>Densità fondiaria</i> Df	0,007	0,079
<i>Superficie P.int.</i>		<i>Mq</i> 100,82
<i>Superficie P.T.</i>	<i>Mq</i> 48,16	<i>Mq</i> 431,92

<i>Superficie P.I°</i>		<i>Mq 64,98</i>
------------------------	--	-----------------

Nella progettazione del complesso si è tenuto conto di parametri progettuali tesi al raggiungimento di una corrispondenza ottimale, sia per l'esercizio dell'attività principale di allevamento cani, sia per la fruibilità dell'abitazione dell'imprenditore agricolo, tenendo adeguatamente conto delle piantumazioni esistenti e degli spazi esterni, ed in particolare:

- minimo impatto ambientale rispettando l'andamento naturale del terreno con inserimento di una tipologia edilizia tipica toscana (vedi ampliamento manufatto esistente) o più moderna, ma con materiali costruttivi ecologici e ben inseriti nel contesto (vedi nuova abitazione);
- nessun nuovo accesso carrabile o pedonale, ma il completo riutilizzo degli esistenti;
- fruibilità degli spazi esterni, sia per l'attività di allevamento, a valle, che per l'abitazione, a monte.

Art. 1 Attuazione dell'intervento

L'intervento verrà realizzato in due fasi distinte, una prima, nell'arco di 1 anno dall'approvazione e dal rilascio degli atti abilitativi, che vedrà la realizzazione delle strutture "leggere" per lo svolgimento dell'attività cinotecnica (box), una seconda fase, nei 2/5 anni successivi, che vedrà la realizzazione dell'abitazione, l'ampliamento del manufatto esistente e la costruzione dell'annesso per il rimessaggio dei prodotti e delle attrezzature nella zona di fondovalle.

Art. 2 Volume interrato

La zona ripostiglio dei prodotti per l'attività di allevamento, verrà realizzata completamente interrata, al disotto del manufatto esistente, potendo sfruttare, sia la quota di imposta delle fondazioni, sia l'andamento naturale del terreno. A lavori ultimati il vano risulterà pressoché invisibile, con unico accesso sul fronte dello stesso. Il vano tecnico, ad uso centrale termica a combustibile legnoso dell'abitazione, verrà anch'esso realizzato completamente interrato, con accesso, opportunamente sezionato, dall'interno della stessa.

Art.3 Planovolumetria

Non saranno vincolanti, nell'esecuzione dell'intervento, lo schema in pianta dei manufatti, che potrà subire delle leggere variazioni dovute alla maggior facilità realizzazione, la distribuzione interna dei medesimi, l'altezza utile dei singoli piani, sempre nel rispetto delle Norme Tecniche imposte dal Regolamento Urbanistico, così come previsto nel presente PAPMMA.

Le nuove costruzioni verranno comunque edificate nel rispetto della normativa vigente relativamente al contenimento e risparmio energetico, ove necessario, e per l'ampliamento previsto seguirà il relativo adeguamento.

Art. 4 Tipologia architettonica

I prospetti e la distribuzione delle finestre e porte potranno subire modifiche, in relazione alla distribuzione interna dei singoli manufatti, comunque tali da non stravolgere l'aspetto assunto nei grafici allegati al presente piano. Risulta opportuno mantenere, come previsto nel programma aziendale, la scelta tipologica relativa ai materiali da costruzione ed alle finiture esterne.

Art. 5 Strutture e finiture dei manufatti

In relazione all'utilizzo del fabbricato, con riferimento alla sua identificazione nella planimetria allegata, avremo:

Fabbricato per attività cinotecnica identificato con il numero 1 nella planimetria allegata

Porzione in ampliamento

Verrà realizzata in due corpi distinti, di cui uno completamente interrato su tre lati, con le seguenti caratteristiche:

- *porzione interrata* - posta sotto il perimetro della struttura autorizzata, verrà eseguita grazie alla possibilità di utilizzare la quota delle fondazioni esistente, situate a circa ml 2,20 sotto il livello del

terreno naturale. Verrà delimitata da due muri a retta in calcestruzzo cementizio armato, per consentirne l'accesso frontale, sarà successivamente intonacata e tinteggiata, come pure i muri di contenimento, e vedrà la successiva apposizione d'infissi esterni in alluminio e vetro. L'accesso avverrà, come già detto, dall'esterno, nella porzione frontale, attraverso due porte carrabili, sia dall'interno, tramite piccola scala a chiocciola. Le pavimentazioni interne saranno in mattonelle di monocottura o similari, le pareti ed il soffitto saranno intonacate e tinteggiate a tempera fine.

- *porzione fuori terra* - Verrà realizzata nella porzione frontale, lato sud-ovest, al piano terreno, ed avrà caratteristiche costruttive, architettoniche e di finitura del tutto identiche alla porzione esistente (struttura in cemento armato gettato in opera, tamponamento in laterizi intonacati e tinteggiati, manto di copertura in coppi e tegole). Le pavimentazioni interne saranno in piastrelle di monocottura o similari, il portone di accesso sarà in alluminio e vetro, come pure le finestre che avranno grigliati esterni in mattoni identici agli esistenti.

Manufatti per attività cinotecnica identificati con i numero 2, 3 e 4 nella planimetria allegata

Avranno struttura portante in ferro posta su gettata di cemento, dello spessore di circa cm 10, con rifinitura superficiale in ghiaia lavata. Lungo il perimetro della struttura verranno realizzati dei piccoli muretti di contenimento, aventi un'altezza di circa cm 30, di delimitazione della medesima. Il tamponamento esterno sarà realizzato con semplice rete metallica, a maglia rettangolare, del tipo zincato, mentre la copertura verrà realizzata con pannelli di legname, dello spessore di circa cm 3, con soprastante impermeabilizzazione in guaina ardesiata a "scandole" o di lamiera coibentata avente coloriture di tonalità marrone. Tra i vari livelli del terreno verranno realizzate delle opere di contenimento con "terra armata" e/o blocchi di pietra .

Manufatto per rimessa attrezzature identificato con il numero 5 nella planimetria allegata

Avrà struttura portante in legname di abete o di castagno, trattato al naturale o mordenzato, su fondazione continua in calcestruzzo armato, paramento esterno in tavole di legno, poste orizzontalmente, ed infissi in ferro e vetro, per le finestre, ed in ferro e legno, per le porte.

La copertura, del tipo a capanna, avrà struttura portante in legname, con correnti di legno su cui verranno inchiodate le tavole, soprastante impermeabilizzazione in guaina ardesiata a “scandole” o di lamiera coibentata avente coloriture di tonalità marrone. La pavimentazione interna sarà in battuta di cemento lisciata.

Manufatto ad uso abitativo identificato con il numero 6 nella planimetria allegata

Posto a monte dell’annesso esistente, parallelo all’andamento naturale del terreno, avrà struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera o in legname, su fondazioni del tipo a platea, vespaio di sottopavimentazione, ove necessario, solaio di copertura in cemento o legno, opportunamente coibentato ed impermeabilizzato. La porzione a monte, leggermente interrata, avrà marciapiede e scannafosso perimetrale. Le pareti esterne del manufatto verranno tamponate in laterizio, adeguatamente isolato, e successivamente intonacate e tinteggiate o rivestite di listelli di materiale lapideo, oppure verranno interamente realizzate in legname con rivestimento esterno “facciavista” a doghe orizzontali o verticali. La tettoia frontale, prospiciente l’accesso, verrà realizzata con struttura in ferro o acciaio, ed avrà rivestimento esterno sempre in metallo. Le partizioni interne verranno realizzate in blocchi di laterizio forato dello spessore di cm 8, posti per coltello, intonacati e tinteggiati, oppure in legname, le pavimentazioni saranno in piastrelle di monocottura, o similari, ad esclusione dei bagni, dove saranno in ceramica, gli infissi esterni saranno in vetro ed alluminio, di color adeguato alla tipologia di finitura esterna, senza dispositivi fissi di oscuramento esterno. Il corretto isolamento termico verrà garantito con l’utilizzo di materiali di origine naturale, gli impianti tecnologici verranno progettati e realizzati in maniera da rispondere alle normative vigenti, le acque reflue, provenienti dai bagni e dalla cucina, verranno

opportunamente trattate e convogliate in nuovo impianto di depurazione a servizio del complesso. Il marciapiede esterno, limitato al perimetro dell'edificio, sarà pavimentato con mattonelle o listelli di legname. Non sarà consentita alcuna opera di finitura o pavimentazione in cemento a vista.

Per quanto possibile dovrà essere previsto il convogliamento di più canne fumarie in unico camino in modo da limitare le emergenze sulle coperture. A tetto verranno portate tutte le aspirazioni, areazioni ecc... degli impianti come per legge.

Art. 6 Finiture esterne dell'area

Non è ammessa l'apposizione di condizionatori d'aria o impianti di areazione artificiale né in facciata né sulle coperture, ma dovranno essere raggruppati quanto più possibile e collocati in posizione defilata, a terra e comunque schermati idoneamente con vegetazione o simili.

Sulle coperture degli edifici, o delle loro pertinenze (logge, tettoie, pergolati...) previa autorizzazione della Commissione Edilizia, potranno essere apposti pannelli solari o fotovoltaici.

L'area circostante i manufatti manterrà le caratteristiche attuali, con la rimozione ed il successivo ricollocamento degli olivi rimossi, potrà essere incrementata con la piantumazione di essenze arboree e cespugliose autoctone (lecci, cipressi, alberi da frutto, ginestre, alloro, viburno, corbezzoli ecc). La suddivisione delle singole zone verrà realizzata tramite rete metallica a maglia sciolta, su pali di ferro o legno, o semplici palizzate in legno incrociato e siepi.

Art. 7 Impianto idrico ed elettrico

E' prevista la realizzazione di una vasca interrata, per la raccolta di acque meteoriche per uso non potabile (irriguo, lavaggio ecc..) a servizio della nuova abitazione. L'adduzione all'acquedotto, già esistente a servizio del manufatto ad uso rimessa, verrà potenziata, se necessario, per la concorrere alla realizzazione della nuova abitazione.

L'impianto elettrico verrà realizzato in conformità alla normativa vigente, l'attuale fornitura, a servizio dell'annesso esistente, verrà incrementata in maniera da soddisfare le esigenze della futura abitazione e dell'eventuale area esterna.

Art. 8 Impianto fognario

Il sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà essere diverso tra acque nere e saponose fino alla fossa biologica (del tipo imhoff o similare). Le acque saponose di bagni e cucine saranno convogliate in appositi pozzetti degrassatori e successivamente nella fossa biologica, come sopra citato. In seguito le acque così trattate saranno immesse in un sistema di depurazione secondario, opportunamente dimensionato, del tipo a fanghi attivi o filtro percolatore, oppure mandate a dispersione nel terreno tramite sub-irrigazione, qualora le caratteristiche di quest'ultimo lo consentano.

Art. 9 Illuminazione esterna

Non si prevede l'installazione di un sistema d'illuminazione generale dell'area, ma limitato al singolo resede di ogni manufatto ed al percorso di accesso allo stesso. Per tale illuminazione si prevede l'installazione di luci da incasso a pavimento o sui muretti/recinzioni di delimitazione di percorsi pedonali, con emissione luminosa verso il basso e a ridotto consumo energetico.

Art. 10 Ricezione televisiva

Le antenne paraboliche dovranno essere installate direttamente a terra, in zona non pericolosa e schermate per quanto possibile.