

PROGRAMMA MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

“Tenute del Cerro s.p.a. Società Agricola”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Contenuti del P.A.P.M.A.A.

Art. 2 - Destinazione d'uso

Art. 3 - Disciplina degli interventi

Art. 4 - Categorie di intervento

Art. 5 - Materiali e Modalità degli interventi

Art. 6 - Prescrizioni per gli interventi

Art. 7 - Urbanizzazioni a rete

Art. 8 - Sistemazioni esterne

Art. 9 - Mobilità e Parcheggi

Art. 10 - Prestazioni funzionali generali

Art. 11 - Condizioni di fattibilità geologica

Art. 12 - Varianti

Art. 13 – Disposizioni finali

I tecnici incaricati

Dott. Arch. Dorianò Della Giovampaola

Dott. Arch. Federica Della Giovampaola

Art. 1 Contenuti del P.A.P.M.A.A.

Il presente P.A.P.M.A.A. viene redatto in conformità dell'art. 74 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i., dell'art. 19 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico e dell'art. 70 del Piano Operativo adottato nonché agli obiettivi di cui ai capi I, L ed M del P.T.C.

Il P.A.P.M.A.A. è esteso esclusivamente alle zone a destinazione agricola.

Dovrà essere stipulata un'unica convenzione per l'insieme degli interventi di cui al presente P.A.P.M.A.A.; all'interno di tale Convenzione Unica, potrà essere prevista una articolazione temporale nella presentazione e nello svincolo delle relative garanzie fidejussorie.

Gli interventi principali sono previsti nei terreni a destinazione agricola individuati al Catasto Terreni al Foglio Particelle

L'agibilità delle unità realizzate potrà essere certificata solo a fronte della realizzazione sia delle reti che degli standard necessari.

Art. 2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa è quella per attività agricola ed attività connesse.

Art. 3 Disciplina degli interventi

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi ai contenuti del presente PAPMAA e di tutte le altre norme in vigore e dovranno essere realizzati in seguito all'ottenimento dei rispettivi titoli autorizzativi.

Art. 4 Categorie d'intervento

In generale, sono ammesse tutte le categorie di intervento previste da leggi e regolamenti in vigore, ovvero dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione urbanistica ed alla nuova edificazione prevista dal presente piano.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere conformi a quanto previsto nel presente PAPMAA e nel rispetto della classificazione del PEE previsto nel R.U. e nel P.O.

E' ammessa inoltre la realizzazione di volumi tecnici limitatamente alle necessità di collocazione dell'impiantistica strettamente necessaria alle destinazioni in esse ammesse ed escluse dal calcolo della volumetria ammissibile secondo le norme regolamentari comunali, di aree pedonali e carrabili pavimentate e/o permeabili.

Art. 5 Materiali e Modalità degli interventi

• Interventi di nuova edificazione

Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi al Regolamento Urbanistico Vigente ed al Piano Operativo adottato, nonché alle norme del presente P.A.P.M.A.A.

a) Finiture esterne

- Per i fabbricati di nuova costruzione è ammesso l'uso di materiali e tecnologie innovative come a titolo esemplificativo ma non esaustivo: acciaio corten, facciate ventilate in lastre di Pietra e Cotto o facciate verdi.
- È inoltre consentito l'uso di legno lamellare per la realizzazione di strutture di copertura e/o per facciate che devono restare a vista.

b) Aperture, infissi e balconi

- Le aperture, gli infissi e gli affacci nei fabbricati di nuova costruzione dovranno essere coerenti con la fattura architettonica generale del complesso e progettata in modo unitario e coerente all'immagine del nuovo complesso.

c) Coperture, solai e pavimenti

- E' ammessa la possibilità di coperture piane a terrazzo o a falde inclinate, è ammessa inoltre la possibilità di realizzare tetti giardino o verde che migliorino l'impatto visivo eventuale dall'alto, in un ottica di valorizzazione estetica e architettonica complessiva.

d) Scale esterne ed interne

- Sono consentite scale interne con qualsiasi tipo di struttura.

All'esterno degli edifici è consentita l'apposizione di scale esterne di tipo minimale per l'accesso alla copertura per la necessaria manutenzione

e) Strutture

- I nuovi edifici possono essere realizzati con strutture in muratura, calcestruzzo, acciaio e legno e tamponate esternamente con mattoni o tipologie prefabbricate e rifinite con tinte e colori da definire.

f) Impianti e canalizzazioni

- Tutti gli apparati tecnologici funzionali alle nuove esigenze dovranno essere ricondotti ad una progettazione unitaria e globale del fabbricato.

Tutti i condizionatori, motori, uti serbatoi ecc. dovranno comunque essere schermati e mimetizzati compatibilmente con le norme di sicurezza e le norme tecniche di funzionamento.

g) Posti auto e box

- La realizzazione di posti auto dovrà essere effettuata nelle aree di pertinenza degli edifici, dovranno essere realizzati a raso e dovranno rispettare tutte le norme antincendio in vigore.

h) tettoie e coperture esterne

- E' consentita la realizzazione di tettoie esterne per la copertura degli impianti produttivi. La copertura dovrà essere del tipo tradizionale a falde inclinate o progettata in modo coerente all'insieme delle nuove costruzioni. Le parti strutturali potranno

essere realizzate anche con materiali c.a., acciaio, legno, purché venga assicurato il necessario e corretto inserimento nel contesto ambientale e vengano adottate tutte le misure necessarie alla riduzione dell'impatto visivo, come ad esempio tinteggiatura dei pilasti, manto di copertura di colore tipico ecc.

- **Interventi su edifici esistenti o storicizzati**

- a) Finiture esterne

- Per gli interventi murari da eseguire sugli edifici esistenti o storicizzati si prescrive la garanzia dei raccordi e degli allineamenti con i piani di facciata; si dovrà utilizzare, tessitura muraria in pietra locale, mista pietra mattone o mattone. In caso di pareti intonacate, queste dovranno essere tinteggiate nei colori tradizionali, terra di Siena o terra d'ocra.

- b) Aperture, infissi e balconi

- per l'oscuramento, è consentito all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale e/o portelloni, le aperture sulle parti prospettiche dovranno avere forma rettangolare o con architrave ad arco; anche gli infissi dovranno avere finitura esterna coerente alla tipologia del fabbricato oggetto di intervento.
- Dovranno avere telaio in legno oppure alluminio, acciaio o PVC con finiture simil legno.
- I vetri di tali infissi non potranno essere a specchio, fumé o comunque colorati né riportanti trattamenti superficiali.
- Tutti gli interventi di modifica e ristrutturazione delle aperture dovranno garantire i raccordi e gli allineamenti nelle parti di nuova costruzione o ricostruzione con gli elementi superstiti.
- Le aperture di nuove finestre, porte o varchi in genere, realizzate in seguito a successive varianti dovute a nuove esigenze, dovranno essere disposte preferibilmente, in modo che risultino allineate fra di loro ed in rapporto con le aperture superstiti, a meno che ciò non sia possibile sulla base di una motivata relazione.

- c) Coperture, solai e pavimenti

- Per il manto di copertura di tetti di fabbricati esistenti a capanna o padiglione si dovranno prevedere tipologie tradizionali in coppi e tegole o anche solo tegole portoghesi.

- d) Scale esterne ed interne

- E' consentito all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe, corpi scala o ascensori, in base a comprovate esigenze funzionali e conduzione aziendale purché ciò non rechi pregiudizio statico alle strutture e deturpi i valori storico – architettonici dell'edificio stesso.

e) Strutture

- Le parti strutturali interne potranno essere realizzate anche con materiali non tradizionali (c.a., acciaio, legno, ecc.) purché venga assicurata la collaborazione statica necessaria con tutte le altre parti strutturali dell'edificio (murature esterne, coperture, ecc.) eventualmente realizzate con tecniche tradizionali per il rispetto delle norme di cui agli articoli precedenti.

È consentito all'esterno dell'edificio la realizzazione di nuovi corpi scala in base a comprovate esigenze funzionali e per tali strutture saranno comunque preferiti materiali leggeri che consentiranno in futuro la totale reversibilità dell'intervento e comunque nel rispetto della schedatura dei fabbricati prevista dal R.U.e/o P.O.

f) Impianti e canalizzazioni

- Non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori sui prospetti. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, dovranno essere collocate nei locali terreni, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza ovvero nei sottotetti o nei locali in elevazione privi di elementi qualificanti.

Sui paramenti di prospetto, potranno essere applicati, oltre agli scarichi pluviali, che dovranno essere in rame a sezione circolare, solo cavi e condutture di sezione non superiore ai 25 mm in rame o in materiale reso dello stesso colore del paramento e dovranno essere opportunamente distanziate da spigoli e aperture.

Le canne fumarie e gli sfiati dovranno, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature dell'edificio, purché senza pregiudizio delle strutture portanti.

g) Posti auto e box

- La realizzazione di posti auto dovrà essere effettuata nelle aree di pertinenza degli edifici, dovranno essere realizzati a raso e dovranno rispettare tutte le norme antincendio in vigore.

h) tettoie e coperture esterne

- E' consentita la realizzazione di tettoie esterne per la copertura degli impianti produttivi. La copertura dovrà essere del tipo tradizionale a falde inclinate o in piano progettata in modo coerente all'insieme delle nuove costruzioni. Le parti strutturali potranno essere realizzate anche con materiali c.a., acciaio, legno, purché venga assicurato il necessario e corretto inserimento nel contesto ambientale e vengano adottate tutte le misure necessarie alla riduzione dell'impatto visivo, come ad esempio tinteggiatura dei pilasti, manto di copertura di colore tipico ecc.

Art. 6 Prescrizioni per gli interventi edilizi

I parametri urbanistici di riferimento per gli interventi di nuova edificazione, sono i seguenti:

- Numero massimo dei piani fuori terra 2
- Altezza massima edifici in gronda 10 ml
- Distacco fra pareti finestrate10 ml
- Distacco fra pareti non finestrate5 ml

Art. 7 Urbanizzazioni a rete e superficiali

Per le opere di urbanizzazione si prescrive quanto segue :

- dovranno essere realizzate :
 - quelle a rete, con ripristino della naturalità dei luoghi;
 - quelle superficiali, con materiali compatibili con il contesto (utilizzando, ad esempio, materiali che permettano la permeabilità e la diffusione del prato nelle pavimentazioni dei parcheggi, prevedendo piantumazioni autoctone per gli spazi di ambientazione e fruizione);
- le reti di adduzione (acqua, elettricità, telefonica, ecc.) dovranno essere realizzate con il minor impatto per la naturalità dei luoghi;
- eventuali sistemi di depurazione degli scarichi di tipo autonomo individuale e/o indipendente, dovranno improntarsi alla realizzazione del minimo impatto e massima efficienza possibili con le tecnologie in quel momento disponibili.

Art. 8 Sistemazioni esterne

Per le opere esterne si prevedono:

1. negli edifici storicizzati o schedati:
 - cordolatura in travertino o altra pietra naturale locale, per gli stacchi sui marciapiedi;
 - cotto o pietra naturale locale, per i marciapiedi;
 - pietra in lastre o legno per le aree pavimentate come da progetto;
 - breccia o elementi autobloccanti permeabili per i percorsi carrabili.
2. Per gli spazi di nuova progettazione oltre a quanto consentito al punto 1) si prevedono finiture superficiali adatte agli usi aziendali o progettati coerentemente ed in modo unitario al fabbricato di nuova costruzione ad esempio terra stabilizzata, cemento addizionato con coloranti cemento stampato ecc.
3. Per quanto riguarda gli elementi arborei, dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

E' vietato l'uso di essenze infestanti o allergizzanti , anche se solo per esemplari isolati.

4. Dovrà essere curata la regimazione delle acque nelle aree di pertinenza ed in generale in tutte le Zone previste dal P.A.P.M.A.A.

In particolare si rimanda alle corrispondenti norme di R.U. e P.O. sulla formazione di piazzali:

in particolare: si dovranno utilizzare sistemazioni che consentano una ottimale dispersione della acque meteoriche. I nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione della acque.

Nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale.

Art. 9 Mobilità e Parcheggi

Dovranno essere creati idonei accessi alle aree di piano; tali opere non dovranno produrre movimenti terra in scavo e/o riporti rilevanti o comunque tali da alterare in maniera impattante la morfologia naturale dei luoghi.

Alberature di accompagnamento alla rete stradale dovrà limitarsi alla funzione di arredo della stessa, senza creazione di censure visuali a scala paesaggistica.

Dovranno essere individuati, nelle singole aree, appositi spazi da adibire alla sosta di autovetture, per eventuali fruitori esterni o salariati. La finitura dovrà essere realizzata in breccia o elementi autobloccanti permeabili in modo tale da non produrre alterazioni impattanti alla morfologia dei luoghi.

Art.10 Prestazioni funzionali generali

Per i successivi P.d.C. si prescrivono le seguenti prestazioni funzionali:

- idonee indicazioni per l'individuazione di siti e/o aree per il deposito provvisorio di rifiuti solidi urbani, in attesa della raccolta pubblica, con previsione di raccolta differenziata;
- il rispetto della normativa sull'illuminazione esterna in modo da evitare l'inquinamento luminoso;
- il rispetto della normativa generale sulla limitazione delle emissioni acustiche e sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- provvedimenti per l'immagazzinamento dell'acqua piovana nell'ottica del recupero della risorsa idrica, finalizzate al settore irriguo o per uso non potabile.

Art. 11 Condizioni di fattibilità geologica e sismica

Mettendo in correlazione le carte a pericolosità con le progettate opere nello schema di Tav. V si specifica:

Intervento ampliamento bottaia.

L'area dell'ampliamento, nella sua porzione di valle, possiede una pericolosità geologica G. 2; a monte invece, causa il riporto, la pericolosità sismica è elevata (S. 3). In fase di progettazione dovranno essere adottati opportuni accorgimenti o tipologie fondazionali capaci di ridurre e/o annullare i possibili cedimenti assoluti e/o differenziali. La Fattibilità è quindi con la prescrizione (F2) appena descritta.

Interventi copertura della piattaforma situata nel retro della cantina.

Anche su questo sito la pericolosità geologica è media G. 2; e quella sismica è elevata (S. 3). Tuttavia la piattaforma risulta poggiante su fondazioni profonde che già distribuiscono i carichi al di sotto del riporto. La Fattibilità è quindi senza particolari limitazioni (F1).

Interventi di movimenti terra conseguenti le sistemazioni esterne.

La creazione di modesta scarpate (altezza inferiore al metro) a fianco dei fabbricati, sebbene alcuni ricadano in G. 2 e S. 3, non necessitano di particolari limitazioni (F1).

La riprofilatura dei pendii a valle necessiterà di verifiche sull'equilibrio generale e di adottare tecniche e/o materiali che garantiscano la stabilità dei riporti.

Art. 12 Varianti

Non costituiranno Variante al presente P.A.P.M.A.A. i seguenti interventi:

- modifiche alla distribuzione interna degli edifici, che non modifichino i caratteri tipologici originariamente approvati;
- modifiche ai sistemi di oscuramento degli infissi solo all'interno delle opzioni di cui all'art 5 delle presenti N.T.A.;
- modifiche di sagoma dei nuovi edifici previsti nel rispetto delle superfici approvate con il presente P.A.P.M.M.A e fermo restando il rispetto dell'individuazione dell'area.
- modifiche localizzative dei volumi tecnici, loro diversa aggregazione o disaggregazione, fatte salve le caratteristiche principali delle sistemazioni esterne che saranno approvate con il P.A.P.M.A.A.;
- modifiche e sistemazioni esterne, compresi piccoli movimenti terra, che non comportino alterazioni ai caratteri ambientali;
- modifiche alle sistemazioni viarie, compresi eventuali movimenti terra che non comportino alterazioni significative dai caratteri ambientali e paesaggistici;
- modifiche al posizionamento delle aree destinate al rispetto degli standard urbanistici, nei soli casi in cui questo non modifichi in modo significativo l'impostazione progettuale delle sistemazioni esterne e della mobilità approvata;
- modifiche migliorative agli aspetti qualitativi (materiali, inserimenti ambientali, mitigazioni) dell'intervento, se ritenuti tali dall'U.T.C. con apposita istruttoria;
- Modifiche planimetriche e volumetriche dei singoli fabbricati nell'ambito delle stesse quantità approvate dal P.A.P.M.A.A.

Art. 13 Fonti rinnovabili

Per la verifica dell'applicazione dei parametri relativi all'uso delle fonti rinnovabili si rimanda all'applicazione delle sovraordinate norme generali.

Art. 14 Disposizioni finali

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia urbanistica ed edilizia, agli strumenti urbanistici territoriali ed al vigente regolamento urbanistico ed al Piano Operativo adottato, nonché al materiale grafico e tecnico del P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 1

I tecnici incaricati

Dott. Arch. Dorianò Della Giovampàola

Dott. Arch. Federica Della Giovampàola