

PROGRAMMA MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE
“TENIMENTI ANGELINI”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Le parti in corsivo sono integrate seguito prescrizioni
C.U. del 18/08/2013 E C.U. del 01/04/2014*

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

Art. 2 - Destinazione d'uso

Art. 3 - Categorie di intervento

Art. 4 - Disciplina degli interventi

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.11 Bis recepimento norme art 10.1.3 PTCP per aree sensibili classe 2

Art. 12 - Varianti

Art. 13 – Disposizioni finali

il tecnico incaricato
Architetto Dorianò Della Giovampaola

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

Il presente P.M.A.A. viene redatto in conformità dell'art. 42 della L.R.Toscana 1/2005 e dell'art. 19 delle NTA del vigente regolamento urbanistico, nonché agli obiettivi di cui ai capi I,L ed M del P.T.C.

Il 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.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 sono previsti nei terreni a destinazione agricola individuati al Catasto Terreni al Foglio 40 Particelle 21, 35 e 60.

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 ammessa è quella AGRICOLA.

Art. 3 Categorie d'intervento

E' ammessa la nuova edificazione con realizzazione di superfici in conformità a quanto consentito dal PMAA stesso.

E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi ad uso privato superficiali, 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), aree pedonali pavimentate e/o permeabili.

Art. 4 Disciplina degli interventi

Circa le definizioni delle categorie d'intervento che interesseranno i nuovi edifici, si fa riferimento a quelle di cui alla L.R.T. 1/2005 e del vigente R.U.:

In particolare con riferimento all'art. 5, della legge citata, si consentiranno, gli interventi di:

Art. 5 Materiali e Modalità degli interventi

Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi Regolamento urbanistico Vigente.

a) Finiture esterne

Per le nuove murature si prescrive la garanzia dei raccordi e degli allineamenti con i piani di facciata; si dovrà utilizzare, tessitura muraria in pietra locale o mista pietra mattone.

In caso di pareti intonacate, queste dovranno essere tinteggiate nei colori tradizionali, terra di Siena o terra d'ocra.

E' inoltre ammesso l'uso di materiali e tecnologie innovative come ad esempio: 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 che devono restare a vista.

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 e gli infissi dovranno avere finitura esterna coerente con tutte le altre parti di nuova fattura inserite nel contesto.

Dovranno avere telaio in legno o alluminio rivestito in legno o acciaio verniciato o rivestito sempre in 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 delle nuove costruzioni 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.

Gli infissi dovranno essere per tipologie, colori e materiali conformi a quelli specificati nelle nei progetti approvati e dovranno inoltre essere in tinta unita.

Non sono ammesse serrande avvolgibili.

c) Coperture, solai e pavimenti

Le strutture di copertura dovranno essere a terrazzo o a falde inclinate, con pendenza compresa fra il 25 e il 38 %; l'andamento dovrà essere a capanna o padiglione.

Per il manto di copertura si dovranno prevedere tipologie tradizionali in coppi e tegole anche portoghesi, per quelle a capanna o padiglione. È ammessa la possibilità di tetti giardino o verdi che migliorino l'impatto visivo zenitale dall'alto, In un ottica di rivalorizzazione estetica - architettonica complessiva su ogni singolo corpo di fabbrica.

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.

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) 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.

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 o box

La realizzazione di posti auto dovrà essere effettuato 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. 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 dei piani massimo 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:

- 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.

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.

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

In particolare si rimanda alle corrispondenti norme di R.U. sulla formazione di Piazzali:

art. 25 lett. B : si dovranno utilizzare sistemazioni che consentano una ottimale dispersione della acque meteoriche, i nuovi spazi pubblici 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.

Art. 80 comma 5: 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.

Le superfici di usura saranno pavimentate con materiali tradizionale, in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricati tradizionali in pietra o ciottolato.

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

Si riportano le condizioni di fattibilità della Relazione Geologica di PMAA

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.11 Bis recepimento norme art 10.1.3 PTCP per aree sensibili classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.

3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

4. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;

impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;

centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui

al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni; attività comportanti l'impiego, la

produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche

pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle

sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono

essere ritenute tali; tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di

nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

6. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione

è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della

risorsa acqua e del paesaggio.

7. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e

infrastrutturali.

8. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le

caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle

stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.

9. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

10. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

11. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

12. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

13. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

14. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi: incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna; compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale; compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale; compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

15. Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

16. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle norme del PTCP

17. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche

“strategiche”.

Art. 12 Varianti

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

- modifiche alla distribuzione interna degli edifici, che non modifichino i caratteri tipologici originariamente approvati;
- modifiche ai prospetti, che non alterino sostanzialmente l'abaco degli infissi, la scansione e la partizione complessiva originaria;
- modifiche ai sistemi di oscuramento degli infissi solo all'interno delle opzioni di cui all'art 5 delle presenti N.T.A.;
- modifiche localizzative dei volumi tecnici, loro diversa aggregazione o disaggregazione, fatte salve le caratteristiche principali delle sistemazioni esterne che saranno approvate con il 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.M.A.A.

Art. 13 Disposizioni finali

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

il tecnico incaricato
Architetto Dorianò Della Giovampola