

P.A.P.M.A.A. CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

“AZIENDA AGRICOLA POGGIO ROZZI

DI EBERHARD TOGGENBURG”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 -

Ambito del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo è redatto ai sensi del Titolo V, Capo II, Sezione I, art. 107 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10 Novembre 2014, art. 74 comma 13 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10 Novembre 2014, con riferimento diretto alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente (articoli 50, 55, 56, 58 e 64), e ai fini dell'approvazione del "Programma Aziendale Pluriennale di miglioramento agricolo ed ambientale" (PAMPAA) ed al relativo parere espresso dalla "Città metropolitana di Firenze" in data 06.02.2015, prot. n. 0072695.

Il Piano attuativo è finalizzato all'approvazione del PAMAA presentato dall'"Azienda Agricola Poggio Rozzi" con richiesta di "*Demolizione dei fabbricati rurali inadeguati dal punto di vista funzionale, architettonico ed igienico sanitario. Realizzazione di nuova cantina per vinificazione, stoccaggio, trasformazione e imbottigliamento e nuova rimessa macchine ed attrezzature agricole*".

Il PAPMAA ha valore di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 50 delle NTA del Regolamento Urbanistico, in quanto è prevista la realizzazione di edifici con Superficie Utile Lorda è superiore a 500 mq.

L'intervento è ubicato in località Romita in area definita " *Zona a esclusiva o prevalente funzione agricola* " dal vigente Regolamento Urbanistico.

- Art. 2 -

Previsioni del Regolamento Urbanistico

Per l'attuazione del PAPMAA con valore di Piano Attuativo valgono le definizioni e gli elementi normativi contenuti nelle presenti Norme e nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale in vigore e in particolare agli articoli 50 (Zona a esclusiva o prevalente funzione agricola), 55 (Nuovi annessi agricoli – localizzazioni), 56 (Nuovi annessi agricoli – dimensioni e caratteristiche), 58 (Nuovi annessi agricoli – misure di inserimento nel paesaggio) e 59 (Ulteriori disposizioni per la realizzazione di cantine aziendali) e art.64 (PAPMAA).

Quanto alla determinazione del volume edificabile, si fa riferimento al parere espresso dalla “Città metropolitana di Firenze” in data 06.02.2015, prot. n. 0072695, di seguito riportato in estratto:

“costruzione di fabbricato rurale da destinare a cantina per vinificazione stoccaggio locali di trasformazione imbottigliamento ricovero macchine ed attrezzi e prodotti agricoli per complessivi mc. 3.559 “vuoto per pieno” dietro demolizione di volumi rurali mc. 1.362,65.”

Si riportano i parametri urbanistici/edilizi degli interventi consentiti e oggetto del presente PAPMAA con valore di Piano Attuativo :

a) demolizione dei seguenti fabbricati per un volume lordo totale (vuoto per pieno) di mc 1362,65:

- fabbricato B destinato a cantina (CT: Fg. 5, particella 99 sub. 1 e 2) : mc 817,60

- fabbricato D destinato a deposito (CT: Fg. 5, particella 100): mc 186,96

- fabbricato E destinato a deposito (CT: Fg. 5, particella 98): mc 148,02

- fabbricato F destinato a rimessa macchine (CT: Fg. 5, particella 101): mc 210,07

b) costruzione di fabbricato rurale :

- destinazione d'uso: rurale (cantina aziendale, rimessa macchine ed attrezzature agricole, accessori);

- superficie utile: mq. 914,32
- superficie utile lorda (Sul): mq. 985,44
- volume edificabile (vuoto per pieno): mc. 3.557,40
- volume urbanistico (in base alla Sul): mc. 3.261,08
- altezza massima: ml. 3,00, come definita all'art. 56 del RUC, con altezza massima interna di ml. 5,00 per le reali esigenze legate alla vinificazione in tini di acciaio.
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00;
- distanza minima tra edifici: ml. 10,00;
- distanza minima dalla strada: come da Codice della Strada;
- aree a spazi pubblici: non previsti

- Art. 3 -

Elementi costitutivi del Piano Attuativo

Sono elementi costitutivi del PAPMAA con valore di Piano Attuativo, i seguenti documenti:

- A – Relazione Tecnica Illustrativa;
- B – Norme Tecniche di Attuazione;
- C – Relazione geologica;
- Tavole grafiche numerate:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13.1, 13.A, 13.B, 13.C, 13.D, 13.E, 13.F, 14, 14.1, 14.A, 14.B, 14.C, 14.D, 14.E, 14.F, 15, 15.1, 15.A e 15.C –

- Schema di convenzione.

elaborati del PAPMAA:

- A – modello PAPMAA;
- B – Relazione tecnica;

- C – dichiarazione della proprietà;
- D – n.3 copia atti di affitto e proprietà;
- E – plico documentazione fotografica;
- F- plico cartografie, visure catastali e atti vari;
- G- plico estratti indagini geologiche;
- Tavole grafiche numerate:

1/bis (revisione marzo '14), 2/bis.1 (revisione marzo '14), 3, 3.1, 3.A, 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F, 4 (revisione marzo '14), 4.1 (revisione marzo '14), 4.A, 4.B (revisione marzo '14), 4.C, 4.D, 4.E, 4.F, 5 (revisione marzo '14), 5.1 (revisione marzo '14), 5.A, 5.C, 6, 6.1, 7, 7.1, 8, 8.1, 9, 10, 11.2

- Art. 4 -

Attuazione del Piano Attuativo

Il presente PAPMAA con valore di Piano Attuativo, una volta approvato del Consiglio Comunale, si attua attraverso la stipula di una convenzione tra il proponente e l'Amministrazione Comunale, da trasciversi a cura dei proprietari.

Nel caso in specie, trattandosi della realizzazione di un annesso rurale posto all'interno dell'azienda agricola "Poggio Rozzi", a fronte della demolizione di volumetrie rurali esistenti, la convenzione, ai sensi degli articoli 73 e 74 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10 Novembre 2014, dovrà prevedere oltre gli impegni definiti dalla stessa legge :

- a) l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC o dal PTCM o, in mancanza, dal regolamento d'attuazione;
- b) la validità del presente Piano Attuativo;

c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

L'approvazione del Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione non è subordinata all'approvazione del progetto architettonico esecutivo.

Una volta approvata la suddetta convenzione, il proponente potrà avviare le procedure di legge per l'ottenimento dei titoli abilitativi all'edificazione dell'annesso rurale con contestuale demolizione di volumetrie rurali esistenti.

La domanda per il permesso a costruire sarà unica, non prevedendo lotti d'intervento distinti nell'ambito del Piano Attuativo.

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria, né cessione di aree o diritti, fatta salva la realizzazione delle opere di urbanizzazione di servizio alla cantina.

Gli interventi di nuova costruzione possono essere attuati apportando tutte le varianti che siano ritenute necessarie alle soluzioni progettuali riportate nel piano, poiché tali soluzioni sono puramente indicative, non vincolanti, ed unicamente finalizzate alla verifica progettuale delle invariati del Piano Attuativo.

- Art. 5 -

Caratteri dimensionali del Piano Attuativo

Non è prevista la suddivisione del comparto in lotti edificabili e non sono presenti aree per spazi pubblici e per viabilità pubblica; da ciò si determinano i seguenti caratteri dimensionali:

- demolizione edifici esistenti per un volume lordo totale (vuoto per pieno): mc.

1.362,65

- costruzione di cantina aziendale, rimessa macchine ed attrezzature agricole, accessori:

Superficie utile: mq. 914,33

Superficie "SUL" edificabile: mq. 985,44;

Volume edificabile, vuoto per pieno: mc. 3.557,40;

Volume urbanistico, in base alla "SUL": mc. 3.261,08.

- Art. 6 -

Invarianti del Piano Attuativo

Gli elaborati grafici, allegati alle presenti norme, sono prescrittivi per quanto attiene:

- la forma e le dimensioni dell'opera;
- il numero dei piani;
- la destinazione d'uso;
- l'altezza ambientale;
- il volume edificabile:
 - la superficie utile lorda (Sul)
 - inserimento paesaggistico, caratteri architettonici della cantina
 - la generale distribuzione funzionale derivante dal PAPMAA.

- Art. 7 -

Forma e dimensioni delle opere di corredo

Il progetto prevede opere di sistemazione ambientale, mitigazione dell'opera edilizia, riqualificazione di viabilità esistente, regimazione di acque meteoriche e piantumazione di vegetazione; le indicazioni contenute negli elaborati di piano, precisano le caratteristiche:

- della sistemazione a verde;
- della rete fognaria privata e dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- della riqualificazione della viabilità podereale esistente.

Sono ammesse modifiche di modesta entità alle aree circostanti la costruzione solo in termini di vegetazione adottata, che sarà sempre di specie autoctone; per quanto attiene la regimazione delle acque meteoriche, disciplinate da fossi di guardia e drenaggi, potranno essere maggiormente dettagliati nei progetti esecutivi a corredo della richiesta di "permesso a costruire".

Tali modifiche non costituiranno variante al Piano Attuativo purché non sia variata la configurazione generale delle opere di sistemazione ambientale e la superficie complessiva dell'area interessata agli interventi.

- Art. 8 -

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso consentita è quella rurale. Non sono consentite altre destinazioni .

- Art. 9 -

Altezza

I nuovi fabbricati dovranno rispettare il limite di 3,00 metri per l'altezza ambientale, così come definita all'art. 59 delle NTA nel Regolamento Urbanistico vigente, fatto salvo le tolleranze previste in edilizia e nella fattispecie non superiori al 5%.

Il piano non stabilisce una dimensione per l'altezza massima dei nuovi fabbricati che, nel permesso a costruire, dovrà essere determinata in ragione del rispetto dell'altezza ambientale suddetta.

- Art. 10 -

Volume edificabile

Il volume edificabile deriva dal parere espresso dalla “Città metropolitana di Firenze” e più volte citato; il volume “vuoto per pieno” è pari a mc. 3.557,40; il volume conteggiato con la “SUL” è pari a mc. 3.261,08. Non concorrono alla determinazione del “volume” gli spazi destinati a vani tecnici, gli scannafossi, le intercapedini e ogni altra infrastruttura di servizio.

- Art. 11-

Regole urbanistiche

Gli spazi adibiti a parcheggio possono essere individuati nell’area di manovra antistante la futura cantina. In merito alle disposizioni in materia permeabilità dei

suoli, si precisa che non sono previste aree scoperte pavimentate, se non nello spazio contiguo alle pareti perimetrali fuori terra (marciapiede); la copertura piana inerbita è ulteriore garanzia di permeabilità del suolo e regimazione idraulica superficiale.

- Art. 12 -

Regole architettoniche

Il fabbricato di nuova edificazione previsto dal “Piano Attuativo”, fatte salve motivate esigenze architettoniche, dovrà avere:

- coperture piane, prevalentemente inerbite/piantumate, con idoneo strato isolante ed impermeabilizzante;
- posizionamento del volume in posizione seminterrata, tale da presentare un solo lato fuori terra;
- infissi esterni in legno e in acciaio “corten”;
- sistemi di oscuramento e frangisole in legno;
- le facciate con finitura a “pietra locale faccia vista”, in laterizio “faccia vista” ed intonaco, con la possibilità di inserire porzioni in acciaio “corten”;
- assenza di recinzioni, siepi o delimitazioni di tipo urbano.

- Art. 13 -

Criteri di progettazione delle aree a verde privato

Verrà mantenuta l'attuale vegetazione dell'area circostante la nuova cantina, con previsione di impiantare un vigneto di una bianca, di qualità compatibile con l'area di fondovalle.

L'illuminazione esterna degli spazi prossimi alla nuova cantina dovrà essere realizzata nel rispetto del vigente regolamento comunale in materia; la quantità di illuminazione sarà ridotta all'indispensabile, inteso come strumento di sicurezza e senza alcuna valenza di tipo scenografico.

In fase esecutiva dovranno essere definite nel dettaglio le caratteristiche delle sistemazioni a verde, nel rispetto dei seguenti criteri:

- la composizione botanica dovrà generalmente richiedere scarsa manutenzione (annaffiatura, potatura, ecc.) e resistenza contro le malattie ed i parassiti. Le essenze spontanee e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento, sono quelle che assicurano la maggiore resistenza, la minore manutenzione e il migliore inserimento e adattamento al contesto ambientale; tali essenze sono previste per la parte di copertura inerbita;
- per le alberature si potranno utilizzare specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, scelte in modo che non necessitino di frequente potatura per essere mantenute. Sarebbe opportuno alternare e comporre tra loro più specie, in modo da assicurare varietà di colore tra i fiori ed il fogliame ed un avvicendamento dei periodi di fioritura, con presenza di macchie verdi e fiori anche durante il periodo invernale (es. lavanda i cui fiori secchi permangono sui rami anche durante l'inverno). Un elenco di specie arbustive consigliabili, che rispondono alle caratteristiche citate, comprende: cisto, lavanda, ginestra, scopa (erica scoparia), corbezzolo (arbutus chiedo), lentisco (pistascia lentiscus), fillirea (phillirea variabilis) e terebinto (pistascia terebinthus);
- gli alberi saranno opportunamente spazati e dovranno in ogni caso essere composti da specie a foglia caduca e di specie autoctona, compatibili con l'area di fondovalle;
- non sono previste siepature o eventuali recinzioni nascoste da siepi sempreverdi.

- Art. 14 -

Smaltimento reflui

La depurazione delle acque reflue derivanti dalla cantina sarà assicurata da un sistema di pozzetti e fosse settiche di decantazione primaria, da cui i liquami pretrattati verranno fatti defluire presso sistema di fitodepurazione o altro sistema idoneo.

- Art. 15 -

Prescrizioni verifica di assoggettabile a VAS

In considerazione del rischio archeologico e delle necessità di prevedere particolari tutele dovrà essere avvisata tempestivamente, in forma scritta almeno venti giorni di anticipo, la Soprintendenza Archeologica Belle arti e paesaggio della data di inizio di lavori che comportino scavo e movimentazione terra, al fine di consentire l'espletamento dell'attività istituzionale da parte del personale tecnico della stessa Soprintendenza. Inoltre, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art.90 e ss D.Lgs 42/2004 e s.m.i) degli artt.822,823 e , specialmente 826 del Codice Civile, nonché dell'art.733 del Codice Penale , di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco e l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di scavi archeologici in estensione e in profondità finalizzati alla documentazione delle eventuali emergenze antiche e ai relativi interventi di tutela.