

COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.)

**Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 – Territorio Rurale
Titolo IV Capo III - Disposizioni sul territorio rurale
Regolamento di attuazione n. 63/R del 25/8/2016
contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale art 7**

P.A.P.M.A.A. - SOC.AGR. BINDELLA SRL
VARIANTE AL PRECEDENTE PROGRAMMA di cui alla Determinazione
Dirigenziale Area Tecnica Servizio Urbanistica ed Edilizia
n°318/2014 IDENTIFICATIVO PRATICA SUAP: 00815100524-04042024-1627
prot. Comunale n°12959 del 09/04/2024

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE:

***Giovanni Capuano Amministratore della Società
Azienda Bindella SRL Società Agricola***

PROGETTISTI:

**Dott.Arch.Fabio Fiorini
Dott.Arch.Franca Salerno**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO ATTUATIVO

Premessa:

Le presenti norme hanno lo scopo di regolamentare gli interventi previsti per l'attuazione della **VARIANTE AL PRECEDENTE PROGRAMMA** di cui alla Determinazione Dirigenziale Area Tecnica Servizio Urbanistica ed Edilizia n°318/2014 IDENTIFICATIVO PRATICA SUAP: 00815100524-04042024-1627 prot. Comunale n°12959 del 09/04/2024

ed in particolare riguardano gli edifici aziendali, esistenti e di nuova edificazione, sotto elencati e dettagliati nella planimetria riassuntiva allegata alle presenti norme.

1. Demolizione annessi fuori-terra (fabbricati parte del H2,H4,H5,H6 ed H7) presso il complesso immobiliare **Le Casalte**, e ristrutturazione edilizia case coloniche originarie invariante strutturali (fabbricati H1,parte di H2) da destinare alla ricezione agrituristica e di restauro conservativo (fabbricato H3) ;
2. Realizzazione di una serra (fabbricato A6) a Valloccaia di Sopra;
3. Realizzazione di nuovo annesso agricolo (fabbricato E4) presso complesso immobiliare denominato **podere Boscarelli**;
4. Realizzazione di annesso agricolo (fabbricato G5) e ristrutturazione edilizia poderi originari (fabbricati G1 e G2) da destinare alla ricezione agrituristica presso complesso immobiliare denominato **Podere Melina**
5. Realizzazione di nuovo annesso agricolo (fabbricato D4) in aderenza ad annesso agricolo (fabbricato D1) in località **Comparone**

Art.1 - Modalità di attuazione del P.A.P.M.A.A.

Il P.A.P.M.A.A. si attua nei modi previsti dalla convenzione e mediante permessi di costruire per le nuove volumetrie e singole SCIA ove previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali.

Art.2 – Modifiche distributive e funzionali interne ai fabbricati aziendali

In fase di approfondimento progettuale sono ammesse modifiche distributive dei locali e spostamenti di superfici utili per una migliore razionalizzazione degli spazi d'uso e del ciclo produttivo fermo restando la superficie complessiva utile concessa di cui alla tabella di seguito.

In particolare durante la fase di progettazione esecutiva, potranno essere variate le distribuzioni interne degli ambienti, variazioni finalizzate ad una migliore

razionalizzazione del ciclo produttivo e lavorativo, all'adeguamento alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, alle norme di prevenzione incendi, ecc. ed alla creazione di locali tecnici anche con nuova localizzazione degli stessi.

Rif (1)	Fg.	P.lla	sub	Abitazione (2)			Agriturismo (2)				Annessi agricoli (2)		Interventi previsti
				m q	mc	n° u.a.	mq	mc	n° u.a.	PL	mq	mc	
TAV. 4_1 Fabb.(A8)	106	50									45,00	109,35	Realizzazione di <u>nuovo locale serra</u> a <u>Valloccaia</u> di Sopra
TAV. 4_1 Fabb.(D4)	106	129									70,00	306,94	Realizzazione di nuova tettoia di protezione per il punto di lavaggio a <u>Pod. Comparone</u>
TAV. 4_1 Fabb.(E4)	106	154									167,67	833,98	Realizzazione di rimessa macchine agricole a <u>Pod. Boscarelli</u>
TAV. 4_1 Fabb.(G5)	104	84									120,00	360,00	Realizzazione di rimessa macchine agricole a <u>Pod. Melina</u>

Art.3 – Edifici storicizzati – Invarianti strutturali

In fase di ristrutturazione edilizia e di recupero degli edifici originari – Invarianti Strutturali (corpi di fabbrica H1, parte H2, H3 (località LE CASALTE), G1 e G2 (località Podere Melina)) e limitatamente agli interventi su questi sopra citati, dovranno essere utilizzati materiali della tradizione costruttiva locale quali mattone, pietra posti in opera a faccia-vista o finiture ad intonaco con colori terrosi.

Art.4 – Nuovi annessi agricoli

I nuovi annessi agricoli previsti dal PAPMAA dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio; le soluzioni proposte dovranno essere sempre orientate a limitare gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Per la realizzazione della serra potranno essere utilizzate strutture portanti in metallo o in legno e vetri di tamponamento privi di effetto specchio.

E' consentita la realizzazione di accessi esterni per fabbricati interrati in presenza di terrapieni, salti di quota e dislivelli esistenti comportanti solo minime alterazioni della morfologia dei luoghi e minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. I piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto ed adeguati al recupero delle acque meteoriche ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

Art.5 – Sistemazioni Esterne

Le aree a servizio dei fabbricati aziendali dovranno essere sistemate a prato e a giardino in conformità al circostante paesaggio rurale esistente.

Dovranno essere piantumate solo specie arboree idonee, formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture e/o le strutture ristrutturate e recuperate con il contesto agricolo esistente. La scelta della specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.

Potranno essere realizzati marciapiedi o aree pavimentate, da realizzarsi in laterizio, in pietra o con finiture con materiale di breccia fine di cava o di fiume, purchè venga garantita la permeabilità dei suoli necessaria allo smaltimento delle acque meteoriche. Dovranno essere previste aree a parcheggio non asfaltate e pavimentate o in breccia o in calcestruzzo architettonico purchè venga garantita la permeabilità dei suoli necessaria allo smaltimento delle acque meteoriche.

E' ammessa la realizzazione di pergolati in legno o in ferro, che possono essere utilizzate anche per il supporto di pannelli fotovoltaici, se non posizionabili nelle coperture degli edifici esistenti.

Le recinzioni trasparenti sono sempre consentite comunque dovranno avere un'altezza massima di mt. 2,00 dal piano di strada.

Art.6 - Urbanizzazioni primarie

1.In merito alle opere di urbanizzazione primaria i progetti in sede di rilascio di permessi di costruire potranno includere modificazioni di natura distributiva, motivate da esigenze progettuali o funzionali, e comunque dovranno risultare quantitativamente conformi a quanto indicato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo.

Art.7 Opere di sistemazione ambientale

Gli interventi di sistemazione ambientale delle aree di pertinenza dovranno essere effettuati nel rispetto degli assetti dei luoghi, della tutela e della valorizzazione delle risorse ambientali rurali presenti.

Le opere di sistemazione ambientale previste sono conseguenti alle opere di demolizione delle superfetazioni previste dal piano, ed in particolare:

DEMOLIZIONE dei FABBRICATI realizzati negli anni 2000 parte H2, H4, H5, H6, H7 in località LE CASALTE come meglio specificato negli elaborati grafici TAV.5H è prevista la demolizione di gran parte delle volumetrie esistenti.

Per le opere di demolizione degli edifici esistenti oltre allo smaltimento dei materiali di risulta presso le discariche autorizzate nel rispetto della normativa vigente, si dovrà prevedere nella fase attuativa la realizzazione delle seguenti opere di sistemazione ambientale:

Scoticamento del terreno su cui sorgevano i fabbricati parte H2, H4, H6, H7 per una profondità di almeno cm. 50; scasso del terreno sottostante per una profondità di cm 80;

Impermeabilizzazione della copertura del fabbricato H5 nel quale è prevista la demolizione del piano fuori terra.

In tutti i casi è quindi successivamente previsto il riporto di terreno vergine atto alla piantumazione; piantumazione dell'area con piante autoctone, vigneto o altro legato alla tradizione colturale locale; regimazione superficiale delle acque meteoriche con la creazione di scoline perimetrali.

Art.8 Strade

Il P.A.P.M.A.A. non prevede la creazione di nuove strade di percorrenza territoriale ma solo interventi alla viabilità collegate alle opere sui singoli edifici. Favorito il recupero o la riapertura di tracciati esistenti.

I singoli progetti previsti sugli edifici dovranno prevedere anche l'approfondimento progettuale della viabilità di servizio agli stessi.

Art.9 – Fognature e creazione di idoneo sistema di smaltimento reflui

Il P.A.P.M.A.A. rimanda alla progettazione di un sistema di smaltimento reflui idoneo e proporzionale alle necessità laddove non già esistente.

I criteri generali fondamentali da seguire nella realizzazione delle fognature saranno i seguenti:

- situare i collettori lungo gli impluvi,
- evitare il più possibile le contropendenze,
- ridurre al minimo il numero dei collettori,
- stabilire il tracciato più opportuno del collettore principale per raggiungere il recapito finale.

I tracciati delle fogne principali, dovranno essere disposti lungo gli impluvi secondari, stabilendovi le pendenze in modo che possano raggiungere i collettori richiedendo il minor volume possibile di scavi.

Le pendenze non dovranno essere inferiori al 5%.

I pozzetti di lavaggio dovranno essere posti all'inizio di ciascuna fogna elementare, mentre i pozzetti d'ispezione nei punti di incrocio delle strade e nei punti in cui cambia la pendenza ad una distanza minima di 25-30 metri, per consentire le manovre di espurgo e di disostruzione.

I pozzetti dovranno avere dimensioni (larghezza e lunghezza) tali da permettere le manovre di espurgo.

- assicurare con opportune dimensioni dei condotti e con adeguate pendenze lo scorrimento dei liquami con velocità sufficiente al trasporto delle materie solide;

- disporre pozzetti d'ispezione nei punti di innesto e d'angolo. I pozzetti dovranno essere di piccole dimensioni ed i chiusini dovranno essere leggeri (ghisa, lamiera striata, ecc.) affinché possano essere facilmente aperti per ispezionare ed eventualmente disostruire i condotti. Il fondo dei pozzetti dovrà essere sagomato in conformità del condotto.

E' necessario, assicurare la perfetta stabilità dei condotti, consolidando all'occorrenza il piano di posa mediante platee di calcestruzzo, onde prevenire cedimenti che darebbero luogo a rotture o quanto meno a ristagno di materie luride.

Le caditoie atte a ricevere l'acqua di pioggia e di lavaggio delle strade dovranno essere costituite da una bocca d'immissione e da un pozzetto di sedimentazione per trattenere le materie solide.

Tali pozzetti non dovranno essere molto grandi e profondi, in modo che ne sia agevole l'espurgo.

Ad una certa altezza dal fondo del pozzetto si dipartirà un tubo che dovrà addurre l'acqua alla fogna stradale.

Indice

Art.1 - Modalità di attuazione del P.M.A.A.

Art.2 - Modifiche distributive e funzionali interne ai fabbricati aziendali

Art.3 - Edifici aziendali storicizzati-Invarianti Strutturali

Art.4 – Nuovi annessi agricoli

Art.5 - Sistemazioni esterne

Art.6 - Urbanizzazioni primarie

Art.7 - Opere di sistemazione ambientale

Art.8 - Strade

Art.9 - Fognature e creazione di idoneo sistema di smaltimento reflui.

IL TECNICO

Dott.Arch.Fabio Fiorini