

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PROGRAMMA PLURIENNALE AGRICOLO  
AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.) DELL'AZIENDA AGRICOLA LA PETRAIA

APPROVATE

Sommario

|   |    |
|---|----|
| <b>Titolo I – Norme generali.</b> .....                                     | 2  |
| Art. 1 – Ambito di applicazione delle norme. ....                           | 2  |
| Art. 2 – Contenuti, finalità e definizioni. ....                            | 3  |
| Art. 3 – Elementi Costitutivi del PAPMAA. ....                              | 3  |
| <b>Titolo II – Metodologia degli interventi.</b> .....                      | 5  |
| Art. 5 – Tempi e fasi di realizzazione del PAPMAA. ....                     | 5  |
| Art. 6 – Interventi edilizi ammessi. ....                                   | 5  |
| Art.7 – Disciplina degli interventi. ....                                   | 5  |
| Art. 8 – L’attuazione del PAPMAA. ....                                      | 6  |
| <b>Titolo III – Interventi di tutela e valorizzazione ambientale.</b> ..... | 6  |
| Art. 9 – Interventi di miglioramento fondiario. ....                        | 6  |
| Art. 10 – Interventi di manutenzione della viabilità esistente. ....        | 6  |
| <b>Titolo IV - Interventi di nuova edificazione.</b> .....                  | 6  |
| Art. 11 - INDICAZIONI COMPOSITIVE E MATERICHE. ....                         | 6  |
| Art. 13 - Prescrizioni generali per le aree non edificate. ....             | 10 |
| Art. 12 - Prescrizioni generali per le aree non edificate. ....             | 10 |
| Art. 13 – Norme di salvaguardia. ....                                       | 10 |
| Art. 15- Abrogazione delle norme di contrasto. ....                         | 10 |

## **Titolo I– Norme generali.**

### **ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.**

Le presenti norme si riferiscono al Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (di seguito PAPMAA), presentato da Azienda Agricola La Petraia in conformità dei seguenti riferimenti normativi:

- L. R. 1/2005 art. 42; art. 9 del D.P.G.R. del 9/2/2010 n.7/R .
- Il PTCP 2010, adottato nell'aprile 2010 e approvato dal D.C.P. n°124 del 14.12.2011

Inoltre:

- l'area è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004
- L'area proposta per l'intervento ricade in zona S.I.C n 88 Monti del Chianti.
- ai sensi del R.D.L. 30/12/23 n° 3267 e della LR 39/2000 l'area è inclusa nel vincolo idrogeologico (carta dei vincoli Provincia di Siena e carta 1:25000 CFS),

Una volta approvato e convenzionato (con atto unilaterale d'obbligo) il PAPMAA, la procedura d'intervento sarà quella dell'intervento diretto previo il rilascio degli atti abilitativi necessari: Permesso a Costruire o S.C.I.A.

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo gli edifici aziendali da realizzare saranno collegati con tutti i terreni specificati nella relazione contenuta nel PAPMAA ed in particolare, con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo, il proponente si impegnerà:

- Ad effettuare gli interventi previsti dal PAPMAA, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali.
- A non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del PAPMAA;
- A non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi annessi agricoli costruiti a seguito dell'approvazione del PAPMAA cui le presenti norme si riferiscono;
- A non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- Ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso di inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;
- Ad effettuare tutti gli interventi di sistemazione ambientale previsti dal PAPMAA;

## **ART. 2 – CONTENUTI, FINALITÀ E DEFINIZIONI.**

I contenuti del PAPMAA, dati e informazioni, sono quelli espressamente previsti dall'Art.9 comma 6 del D.P.G.R. del 9/2/2010 n.7/R .

Le finalità del PAPMAA sono le seguenti:

- **realizzazione in località La Petraia di nuova cantina e locali accessori**
- **realizzazione in località La Petraia di una rimessa macchine e attrezzi.**
- **realizzazione di un ricovero per animali in località La Petraia.**
- **Ristrutturazione ed adeguamento annesso agricolo da destinarsi alla lavorazione delle castagne e del miele.**
- **Realizzazione di una recinzione (in sanatoria)**
- **Completamento superfici vitate e olivate.**
- **Realizzazione di un laghetto in località La Petraia.**

## **ART. 3 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAPMAA.**

Gli elaborati che fanno parte integrante del PAPMAA sono quelli previsti dall'art 9 del D.P.G.R. del 9/2/2010 n.7/R .

In dettaglio gli elaborati presentati (costituiscono il quadro conoscitivo e la relazione illustrativa) :

- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale adeguato alla modulistica elaborata dalla Provincia di Siena
  - Verifica di assoggettabilità a VAS e rapporto ambientale
- Tavola con Stato colturale attuale e programmato, emergenze e miglioramenti ambientali;
- Visure catastali e allegati;
  - Verifica di coerenza agli strumenti di pianificazione territoriale;
  - Computo metrico estimativo delle opere di miglioramento ambientale;
  - Progetto architettonico

### **ELENCO TAVOLE:**

- Tavola 1 – Estratto CTR 1:5000
- Tavola 2 – Estratto Catastale 1:1000
- Tavola 3 – Ortofoto
- Tavola 4 – Edificio A – stato attuale – piano terra 1:100
- Tavola 5 – Edificio A – stato attuale – piano primo 1:100
- Tavola 6 – Edificio A - stato attuale – sezioni 1:100
- Tavola 7 – Edificio B – stato attuale – piante e sezione 1:100
- Tavola 8 – Edificio B – stato attuale – prospetti 1:100
- Tavola 9 – Documentazione fotografica – stato attuale
- Tavola 10 – Documentazione fotografica – stato attuale
- Tavola 11 – Documentazione fotografica – stato attuale
- Tavola 12 – Planimetria generale – stato attuale 1:200
- Tavola 13 – Sezioni territoriali – stato attuale 1:100
- Tavola 14 – Sezioni territoriali – stato attuale 1:200
- Tavola 15 – Prospetti – stato attuale 1:200
- Tavola 16 – Prospetti – stato attuale 1:200

- Tavola 17 – Pianta piano interrato – stato di progetto 1:200
  - Tavola 18 – Pianta piano terra – stato di progetto 1:200
  - Tavola 19 – Pianta piano primo – stato di progetto 1:200
  - Tavola 20 – Pianta piano secondo – stato di progetto 1:200
  - Tavola 21 – Pianta coperture – stato di progetto 1:200
  - Tavola 22 – Sezioni territoriali – stato di progetto 1:200
  - Tavola 23 – Sezioni territoriali – stato di progetto 1:200
  - Tavola 24 – Prospetti – stato di progetto 1:200
  - Tavola 25 – Prospetti – stato di progetto 1:200
  - Tavola 26 – Localizzazione nuova cantina su base catastale – stato di progetto 1:500
  - Tavola 27 – Pianta piano interrato – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 28 – Pianta piano terra – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 29 – Pianta piano primo – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 30 – Pianta piano secondo – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 31 – Pianta coperture – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 32 – Sezioni territoriali – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 33 – Sezioni territoriali – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 34 – Prospetti – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 35 – Prospetti – stato sovrapposto 1:200
  - Tavola 36 – Scavi e riporti – stato sovrapposto 1:400
  - Tavola 37 – Inserimento ambientale – stato di progetto
  - Tavola 38 – Inserimento ambientale – stato di progetto
  - Tavola 39 – Inserimento ambientale – stato di progetto
  - Tavola 40 – Inserimento ambientale – stato di progetto
  - Tavola 41 – Calcolo superfici e volume
  - Tavola 42 – Confronto superfici tra 1° progetto e progetto approvato dalla Conferenza dei servizi
  - Tavola 43 – Schema smaltimento reflui – stato di progetto 1:200
  - Tavola 44 – Viabilità interna con individuazione posti auto – stato di progetto 1:1000
  - Tavola 45 – Edificio D – Pianta - prospetti e sezioni – stato di progetto 1:100
  - Tavola 46 - Edificio D - Inserimento ambientale - stato di progetto
  - Tavola 47 – Centrale termica a biomassa – Pianta - prospetto e sezione - stato di progetto
  - Tavola 48 – Centrale termica a biomassa - Inserimento ambientale - stato di progetto
  - Tavola 49 - Edificio B - Pianta e sezione - stato di progetto 1:100
  - Tavola 50 – Planimetria generale – stato di progetto 1:1000
- Normativa tecnica di attuazione;
  - Indagini geologiche e sismiche;
  - Bozza atto d'obbligo
  - Art. 4 – Validità e durata del PAPMAA.

Il PAPMAA avrà una durata decennale, a partire dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune.

## **Titolo II – Metodologia degli interventi.**

### **ART. 5 – TEMPI E FASI DI REALIZZAZIONE DEL PAPMAA.**

La presentazione dei permessi a costruire avverrà nel 2013 con fine lavori nei termini.

Si rispetteranno i tempi di realizzazione indicati nella relazione programmatica 7 del Piano in particolare:

2013-2014           Ristrutturazione fabbricato B per lavorazione castagne e miele

2013-2015           Realizzazione del nuovo centro aziendale

2013-2015           Realizzazione ricovero animali

2013-2020    Completamento delle superfici vitate, dell'oliveto, realizzazione di un piccolo invasivo, sfalcio manuale e ripulitura del canneto, completamento degli impianti di colture legnose.

2013-2014 Realizzazione di un siepe arboreo-arbustiva tra le particelle 5 e 9 della lunghezza indicativa di 100 m.

Eventuali varianti al cronoprogramma saranno giustificate e tempestivamente comunicate all'UTC.

### **ART. 6 – INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.**

Sono gli interventi proposti con il PAPMAA, e descritti nella relazione programmatica 1 dello stesso.

Gli interventi edilizi ammessi sono quindi:

- **Realizzazione in località La Petraia di nuova cantina e locali accessori (FAB. C)**
- **Realizzazione in località La Petraia di una rimessa macchine e attrezzi(FAB. C).**
- **Realizzazione di un ricovero per animali in località La Petraia(FAB D).**
- **Biomasse(Locale tecnico senza identificativo)**
- **Ristrutturazione ed adeguamento annesso agricolo da destinarsi alla lavorazione delle castagne e del miele(FAB B).**
- **Realizzazione di una recinzione (in sanatoria)**

### **ART.7 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.**

Indicazioni di carattere generale:

- 1) Con il progetto esecutivo non si potranno variare le volumetrie autorizzate con il presente PAPMAA;

- 2) Le articolazioni volumetriche dovranno rimanere sostanzialmente coerenti con quanto proposto, mentre sono sempre consentite modifiche alle coperture e alle aperture previste, in vista di nuove esigenze, senza che ciò sia motivo di presentazione di una variante al presente PAPMAA;
- 3) Con la presentazione del progetto esecutivo saranno meglio specificati i dettagli costruttivi della struttura;
- 4) La superficie utile del Fabbricato C è pari a 793,91 mq, mentre quella lorda è pari a 929,47 mq. Il volume totale vpp dell'intera struttura è pari a 3573,17 mc. La superficie utile del Fabbricato D è pari a 48,76 mq, mentre quella lorda è pari a 61,21 mq. Il volume totale vpp dell'intera struttura è pari a 159,22 mc. Tale volume viene calcolato secondo le previsioni della strumentazione urbanistica comunale vigente. Per quanto concerne il locale tecnico, che non determina volume urbanistico, esso ha una superficie utile di 28,95 mq, una superficie lorda di 35,50 mq e un vpp di 117,15 mc.

#### **ART. 8 – L'ATTUAZIONE DEL PAPMAA.**

Il progetto previsto con il PAPMAA sarà attuato previo rilascio di tutti gli atti autorizzativi e permessi a costruire.

### **Titolo III – Interventi di tutela e valorizzazione ambientale.**

#### **ART. 9 – INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO.**

Sono previsti interventi di miglioramento agro-ambientale e paesaggistico quali:

- Ricostruzione di una vegetazione riparia arborea ed arbustiva di circa 500 mq.
- Mantenimento ed sfalcio periodico del canneto che insiste su parte della particella 39.
- Sistemazione dell'area di pertinenza della nuova cantina, utilizzando nelle sistemazioni a verde con essenze arboree ed arbustive autoctone tipiche dei contesti rurali nell'intorno dei fabbricati (Quercus cerris, Acer campestre, Morus alba, Olea europea).

#### **ART. 10 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELLA VIABILITÀ ESISTENTE.**

Il proponente si impegnerà alla ordinaria manutenzione e conservazione della viabilità esistente.

### **Titolo IV - Interventi di nuova edificazione.**

#### **ART. 11 - INDICAZIONI COMPOSITIVE E MATERICHE.**

##### **Impermeabilità e Secchezza:**

La nuova cantina dovrà essere adeguatamente isolata dall'umidità del suolo e da quella atmosferica.

Per i solai a terra è prevista la realizzazione di vespai aerati.

### **Requisiti Termici:**

Il fabbricato, non costituendo uso abitativo, dovrà essere dotato di impianti adatti all'uso specifico (tinaia, barricaia,) con particolare riferimento al controllo della temperatura degli ambienti adibiti alla vinificazione, da effettuare con l'utilizzo dell'impiantistica più appropriata (condizionamento, riscaldamento ecc.).

### **Aerazione e Illuminazione:**

L'edificio può essere progettato in modo che ogni locale abbia aerazione ed illuminazione adeguate alla sua destinazione.

L'aerazione artificiale potrà essere assicurata con un condotto sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore di illuminazione.

Tale condotto sarà provvisto di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, dotati di aerazione naturale devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e collocato sulle pareti esterne, con una o più porte apribili.

Possono avere tuttavia illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:

-gli uffici, i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antibagno, i locali non destinati alla permanenza di persone, gli spazi destinati a disimpegni e collegamenti verticali.

### **Dimensionamento dei locali:**

L'altezza utile è determinata dalla lunghezza del segmento che congiunge il piano di calpestio all'intradosso del soffitto. Nel caso di solai o controsoalai in legno si intende per intradosso la piccola orditura. L'altezza utile non può essere inferiore a ml 2,70 escluso i gabinetti, gli antibagni e i disimpegni dove può essere ridotta a ml 2,40.

### **Requisiti di sicurezza:**

L'edificio ed i suoi elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.

Gli impianti installati ed eventuali depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e cose.

### **Requisiti relativi all'accessibilità e all'uso:**

La pulizia, la disinfezione e la manutenzione dell'edificio deve essere agevole in ogni sua parte.

I serramenti esterni ed interni devono consentire il razionale utilizzo dei locali.

La copertura dell'edificio deve essere facilmente agibile e realizzata in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione (realizzazione di linee vita).

### **Rifornimento idrico:**

Il fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua potrà essere prelevata da pozzi regolarmente autorizzati o da sorgenti con trattamenti, se necessario, di potabilizzazione e decalcificazione nonché pressurizzata con impianto di autoclave.

### **Scarichi:**

E' ammessa qualsiasi tipologia, per il trattamento e lo smaltimento delle acque di scarico (nere e di lavaggio), purché conforme alle normative e alle leggi vigenti in materia di depurazione.

Le condutture interrato per lo smaltimento delle acque reflue saranno di materiale resistente ed impermeabile, ed avranno giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre i reflui a destinazione.

### **Smaltimento acque meteoriche:**

La copertura sarà dotata di canali di gronda e tubi discendenti di scarico in lamiera di rame spessorata; di cui questi ultimi saldamente fissati alle strutture e visibili esternamente. Per le parti con coperture a tetto giardino si adopereranno tutti i sistemi adeguati allo scolo delle acque meteoriche e derivanti da eventuali sistemi di irrigazione.

Idonei pozzetti d'ispezione saranno installati alle estremità di ogni tubo discendente, nei cambi di direzione e alla confluenza di altre tubature.

E' vietato immettere nelle tubazioni e nei pozzetti delle acque meteoriche altre tipologie di acque reflue.

### **Impianti igienici:**

L'immobile dovrà essere dotato di un numero di servizi igienici sufficienti all'attività svolta, con divieto di accesso diretto ai gabinetti dai locali destinati alla produzione, uffici ecc.. In questi casi sarà previsto un locale disimpegno.



I gabinetti non dovranno avere nessuna dimensione inferiore a m 1,20. Il pavimento dovrà essere realizzato in materiale non sdruciolevole facilmente lavabile e con le pareti rivestite o tinteggiate con materiale impermeabile e lavabile fino ad un'altezza di m 1,80.

I gabinetti possono essere ventilati meccanicamente o illuminati da finestre dirette.

### **Centrali Termiche :**

Eventuali impianti termici devono ottemperare alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

### **Illuminazione esterna:**

E' vietato installare apparecchi illuminanti che emettano al di sopra del piano orizzontale tangente all'estremo inferiore del corpo illuminante da scegliere in dettaglio in fase esecutiva.

### **Copertura:**

Il manto di copertura del secondo piano che ospita la sala degustazione sarà realizzato con metodologia tradizionale chiantigiana ovvero con tegole e coppi. Le altre coperture saranno realizzate con il sistema costruttivo del tetto giardino per una maggiore integrazione con il terreno circostante.

### **Metodologia di costruzione con rifiniture:**

La struttura deve essere idonea all'uso specifico e rispondere a tutte le normative vigenti in materia antisismica.

La struttura portante potrà essere realizzata in cemento armato gettato in opera e/o prefabbricato o in ferro. I paramenti esterni saranno realizzati in muratura di blocchi poroton con coibentazione, con rifinitura ad intonaco premiscelato a base di calce. Per la parte basamentale dell'elemento a torre così come i muri dei terrazzamenti e quelli di accesso alla sala rimessa macchine sarà usato il rivestimento in pietra locale. Le rifiniture interne avranno le stesse caratteristiche dell'esterno e si prevede l'utilizzo di laterizi forati e blocchi di termolaterizio per ripartizioni interne. Per la zona tinaia le pareti avranno una rifinitura lavabile con apposita tinteggiatura o rivestimento in ceramica.

### **Colori:**

Tutti gli intonaci dovranno essere tinteggiati o precolorati con pigmenti della varietà cromatica consona al contesto architettonico.

**Infissi:**

Tutti gli infissi potranno essere realizzati con materiali tradizionali (metallo e/o legno) dotati di superficie vetrata con caratteristiche termiche rispondenti ai prescritti standard normativi in materia di contenimento energetico.

**ART. 13 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE AREE NON EDIFICATE.**

**Sistemazioni esterne:**

Ogni opera di sistemazione esterna dovrà essere realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante, con particolare attenzione alle aree scoperte nelle vicinanze del nuovo fabbricato (piazzali, viabilità ecc.). Le aree antistanti gli accessi alla barraia, alla tinaia e alla rimessa macchine saranno rifinite con terra battuta o ghiaia. Per il piazzale di accesso alla sala degustazione si userà una pavimentazione in cotto o in materiale lapideo.

**Parcheggi:**

Dovranno essere soddisfatti i parametri della L.122/89 e s.m.i. utilizzando allo scopo le aree scoperte a disposizione intorno alla costruzione.

**ART. 12 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE AREE NON EDIFICATE.**

**Sistemazioni esterne:**

Ogni opera di sistemazione esterna dovrà essere realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante, con particolare attenzione alle aree scoperte nelle vicinanze del nuovo fabbricato (piazzali, viabilità ecc.).

**Titolo V – Disposizioni finali e transitorie.**

**ART. 13 – NORME DI SALVAGUARDIA.**

Non si rilevano opere in contrasto con i vigenti strumenti di pianificazione e atti di governo.

**ART. 15- ABROGAZIONE DELLE NORME DI CONTRASTO.**

Sono abrogate tutte le norme in contrasto con le presenti NTA.

Radda in Chianti, lì 20-08-2021

Il progettista