

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

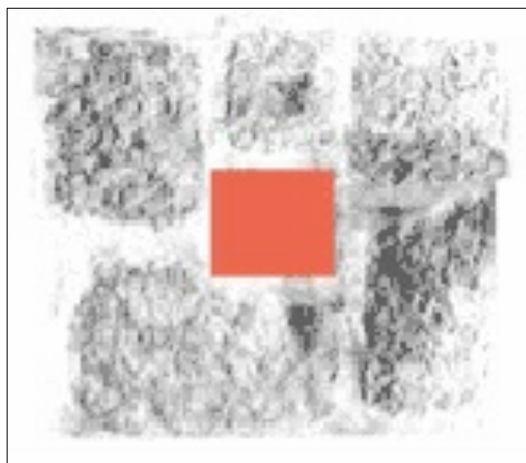
PODERE POGGIO SCALETTE

AZIENDA AGRICOLA

P.A.P.M.A.A.

con valore di Piano Attuativo

Loc. Ruffoli



Proprietà:

Az. Agricola "Podere Poggio Scalette"

Progettista:

Arch. Spartaco Mori

ALL.B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

file:
13038A02

data:
Set. 2014

VERIFICA CON LE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

1. Inquadramento generale

L'Azienda Agricola "Podere Poggio Scalette" è situata nel Comune di Greve in Chianti, in località Ruffoli, via Barbiano n. 7, il cui legale rappresentante è la sig.ra Adriana Assjé di Marcorà.

Il complesso comprende numerosi fabbricati a servizio dell'azienda agricola oltre a diversi terreni coltivati a vigneto specializzato, oliveto e seminativi, quest'ultimi attualmente a riposo.

Tutti i terreni si trovano all'interno dell'area di produzione del Chianti Classico DOCG, del Vinsanto del Chianti Classico DOC e dell'Olio Extra Vergine d'Oлива DOP del Chianti Classico e presentano una superficie catastale complessiva pari a 40.69.54 ha; i terreni risultano suddivisi in due corpi, uno principale localizzato in prossimità del centro aziendale in loc. Ruffoli mentre il corpo secondario si trova in loc. Borgo di Dudda.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali, questi risultano essere così suddivisi:

- Rimessa macchine agricole e locale pompe, distinta al NCEU – Foglio 117, P.lla 155;
- Abitazione rurale, distinta al NCEU – Foglio 118, P.lla 110, Sub. 3;
- Abitazione rurale, distinta al NCEU – Foglio 118, P.lla 236, Sub. 2;
- Locale cantina e barriques, distinta al NCEU – Foglio 118, P.lla 110, Sub. 2;
- Annesso agricolo, distinto al NCEU – Foglio 118, P.lla 243, Sub. 2;
- Abitazione rurale, distinta al NCEU – Foglio 118, P.lla 243, Sub. 3;
- Vendita diretta prodotti aziendali, distinta al NCEU – Foglio 118, P.lla 245, Sub. 500;
- Magazzino e deposito, distinti al NCEU – Foglio 118, P.lla 245, Sub. 501 e 502;
- Annesso agricolo, distinto al NCEU – Foglio 120, P.lla 168;

L'obiettivo principale del presente P.A.P.M.A.A. riguarda la realizzazione di nuova cantina aziendale oltre a miglioramenti agricoli (rinfittimento uliveti esistenti) e ambientali (manutenzione strada vicinale, recupero edifici rurali esistenti). La nuova cantina si rende necessaria per incrementare quanto attualmente prodotto dall'azienda sia per quanto riguarda la produzione vinicola che olearia, oltre a migliorare la distribuzione degli spazi in un unico edificio produttivo.

Per quanto riguarda i vincoli, sull'area interessata dal piano insiste il Vincolo Idrogeologico (ai sensi del R.D. n. 3267/1923), è escluso il Vincolo Paesaggistico per aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.LGS. 42/2004), mentre porzioni dei terreni di proprietà aziendale sono coperte da aree boscate e vegetazione arbustiva (art. 142 lettera g) del D.LGS. 42/2004).

2. Elaborati del P.A.P.M.A.A.

L'elenco degli elaborati del P.A.P.M.A.A. viene di seguito riportato:

- Istanza presentazione P.A.P.M.A.A.
- Approvazione P.A.P.M.A.A. Provincia del 16/07/2014 e Parere Regione Toscana del 14/09/2018
- Diritti di segreteria
- Procure Speciali
- Attestazione di Compatibilità del Piano alle indagini geologiche-tecniche
- Conformità Urbanistica_Geom. Meucci
- Conformità Urbanistica_Arch. Mori
- Scheda Deposito Genio Civile
- Relazione Geologica di Fattibilità
- Integrazione Relazione Geologica
- All. A_Relazione Illustrativa
- All. B_N.T.A.
- All. C_Documentazione Fotografica
- All. D_Renders
- All. E_Cartografia
- All. F_Planimetrie Catastali
- All. G_Verifica al PIT
- All. H_Cronoprogramma
- Tav. 0_Planimetria proprietà Azienda Agricola - Verifica art. 60 P.O.
- Tav. 1a_Miglioramenti Agricoli/Ambientali_realizzati 2011-2018
- Tav. 1b_Miglioramenti Agricoli/Ambientali_Attuale
- Tav. 2_Miglioramenti Agricoli/Ambientali_Sovrapposto
- Tav. 3_Miglioramenti Agricoli/Ambientali_Progetto
- Tav. 4_Cantina_Piano Quotato e verifica urbanistica
- Tav. 5_Cantina_Planimetria Generale
- Tav. 6_Cantina_Planimetrie
- Tav.7_Cantina_Sezioni
- Tav.8_Cantina_Prospetti
- Tav.9_Cantina_Calcolo del volume
- Tav. 10_Cantina_Terre e Rocce da scavo
- Tav. 11_Destinazioni d'uso_Attuale

- Tav. 12_Destinazioni d'uso_Progetto
- Relazione area non boschiva
- Relazione interventi e pratiche 2011-2018
- Computo Miglioramenti Ambientali
- Computo Miglioramenti Agricoli
- Computo Manutenzione Miglioramenti Ambientali
- Computo Miglioramenti realizzati 2011-2015 Agronomo Mercati

3. *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*

Tutta l'Azienda Agricola e i relativi fabbricati sono classificati come S4 secondo le norme urbanistiche del R.U.C. (art. 31, comma 6) e gli interventi ammissibili sono la manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms) e il risanamento conservativo (Rc2); a questi si aggiungono le prescrizioni di cui all'art. 33 (interventi di trasformazione edilizia e urbanistica), art. 35 (interventi sul patrimonio edilizio senza presentazione di P.A.P.M.A.A.), art. 36 (interventi sul patrimonio edilizio con presentazione di P.A.P.M.A.A.), art. 37 (installazione di manufatti precari nelle aree delle Aziende Agricole), art. 38 e 39 (trasformazione del suolo e delle colture), art. 40 (attività agrituristiche), art. 41 (attrezzature sportivo-ricreative delle Aziende Agricole) delle norme urbanistiche del R.U.

Nel nuovo strumento urbanistico, il Piano Operativo adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 10 Gennaio 2018, i fabbricati rurali aziendali ricadono nel nucleo rurale di Ruffoli (R5) mentre i terreni sono definiti dall'ambito del territorio rurale della Collina di Greve e Montefioralle (R3.8) e della Collina di Lucolena e Dudda (R3.5).

Detti fabbricati sono classificati come c2a – edifici di valore architettonico, comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale, considerati di valore storico-testimoniale e pienamente integrati nel paesaggio; gli interventi ammissibili sono riconducibili al Restauro e Risanamento Conservativo di cui agli art. 24-25 delle Norme Tecniche del Piano Operativo, unitamente alle prescrizioni di cui all'art. 19 (interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia), art. 21 (interventi sempre ammessi su patrimonio edilizio esistente), art. 54 (nuclei rurali), art. 56 (disposizioni generali di tutela e valorizzazione), art. 60 (ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici), art. 73 (interventi su edifici esistenti), art. 75 (disposizioni per i caratteri degli edifici).

Valgono sempre gli interventi di nuova costruzione che per il R.U.C. fanno riferimento all' art. 34 (realizzazione di nuove costruzioni connesse e complementari con l'attività agricola); per il nuovo P.O. valgono le norme di cui all'art. 68 (annessi che non necessitano di P.A.P.M.A.A.), art. 69 (ulteriori manufatti ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.), oltre a quelle già valide per gli interventi ammissibili in presenza di P.A.P.M.A.A. (art. 63 – 64 – 65 – 66 – 67).

Essendo, alla data di presentazione di detto Piano, in vigore le misure di salvaguardia, nel caso di norme e prescrizioni in conflitto tra il R.U.C. e il P.O. prevale la norma più restrittiva.

4. Obiettivi del P.A.P.M.A.A.

Il piano prevede la realizzazione di un unico fabbricato (UMI 1); la costruzione di cantina aziendale, per un volume totale non superiore di Mc. 2.883,48, dietro demolizione di ex porcilaia di Mc. 797,23 (identificata al Foglio di mappa n. 131 – P.lla n. 199 del Comune di Greve in Chianti), è meglio descritta secondo quanto specificatamente previsto dalle tavole di progetto e relazioni esplicative allegate, nonché secondo le presenti N.T.A. e gli art. della normativa urbanistica vigente (P.O. e R.U.C.).

Per quanto riguarda i miglioramenti agricoli e ambientali, gli interventi riguardano l'infittimento di ulivete esistenti (i terreni sono situati nei pressi della nuova cantina aziendale e dei manufatti rurali), il ripristino della strada vicinale situata dalla parte opposta la cantina, per tutta la sua lunghezza fino al borro (interventi comprendenti il rifacimento del manto stradale, la messa in opera di nuovi risciacqui in numero adeguato a garantire la regimazione delle acque meteoriche), il rivestimento in pietrame di porzione del fabbricato adibito a rimessa macchine agricole e cisterna (attualmente intonacato).

5. Realizzazione di cantina aziendale

La cantina aziendale verrà ubicata su un terreno caratterizzato da un declivio, scarpate e ciglioni allo scopo di realizzare il fabbricato parzialmente interrato, mitigando così l'impatto visivo e ambientale della nuova costruzione.

La viabilità esistente, consistente nel tracciato della strada vicinale della Quercia al Cane (recentemente regolarizzata) e la via di Barbiano, asse viario principale di collegamento tra il nucleo di Ruffoli e Greve in Chianti, dovrà essere un aspetto da considerare nella progettazione della cantina. Infatti, l'accessibilità al luogo dove sorge la cantina di progetto è una condizione di fattibilità per l'ottimizzazione della fruibilità degli spazi interni ed esterni.

Inoltre deve essere verificato l'art. 60 del nuovo Piano Operativo (ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici), per il quale la realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite P.A.P.M.A.A. è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative al di fuori del nucleo storico, Ruffoli in questo caso. I terreni rurali di proprietà, ovviamente, si estendono anche fuori dall'ambito di pertinenza del nucleo storico di Ruffoli, ma questi sono occupati da vigneti o uliveti, porzioni di bosco o terreni con forti pendenze, a cui si aggiunge, per la quasi totalità di questi, la maggior difficoltà di essere raggiunti da viabilità.

Per quanto riguarda l'edificio di progetto, questo presenta due livelli, parzialmente interrato con il doppio volume della tinaia che sventa dal corpo di fabbrica della cantina chiusa da grandi vetrate.

Di seguito saranno elencati i caratteri architettonici che si dovranno eseguire per la realizzazione della nuova cantina aziendale:

- Intonaci: Gli intonaci dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda con finitura di tipo civile. Sono da escludersi quelli di tipo sintetico o malta di cemento bianco o simile.
- Tinteggiature: I prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali, interni o emergenti dalle coperture, comprese le canne fumarie, dovranno essere tinteggiate. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali con colori a calce riconducibili alla gamma naturale delle terrecotte. Lo sguancio degli infissi, vista la sua particolare forma a imbuto, sarà tinteggiato dello stesso colore degli infissi, in grigio antracite.
- Serramenti: I serramenti esterni saranno realizzati in ferro color antracite e tutti gli infissi avranno la stessa colorazione e tonalità. Saranno vietati sportelloni e avvolgibili.
- Impianti tecnologici: Gli impianti tecnologici saranno posizionati nel resede del fabbricato, più precisamente in un locale tecnico interrato situato nelle immediate vicinanze della cantina o sulla copertura, opportunamente occultati.
- Coperture: La copertura sarà realizzata con la tecnica del tetto giardino e sistema sarnafil a recupero di parte delle acque piovane e irrigue. Sarà invece del tipo piana nella porzione di fabbricato adibito a tinaia di vinificazione. Non è consentita l'installazione di pannelli solari e impianti tecnologici in copertura.
- Ringhiere: Le ringhiere messe in opera saranno realizzate in ferro, color antracite, con profili semplici rettilinei.
- Illuminazione esterna: L'impianto d'illuminazione non potrà estendersi oltre il resede di pertinenza e dovrà riferirsi alla sistemazione dell'intera area. L'impianto dovrà essere concepito nel rispetto del contenimento dell'inquinamento luminoso, preferendo elementi illuminanti posti sulle pareti dei fabbricati esistenti e con luce schermata verso l'alto o con elementi inseriti nel terreno, sempre schermati verso l'alto. L'impianto di illuminazione dovrà essere conforme alle norme sull'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n. 37/2000.
- Parcheggi: È richiesta nel resede la dotazione di posti auto, da reperire conformemente alla L. 122/89 e comunque nella misura non inferiore a 1 mq ogni 3,5 mq di SUL, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza, posizionati sul terreno in modo da garantirne la permeabilità. Al fine di schermare le auto in sosta è possibile realizzare pergolati di legno e opere prive di rilevanza edilizia.

6. Sistemazione esterna e mitigazione degli effetti ambientali dell'intervento

Per “resede di pertinenza” deve intendersi l'area limitrofa al fabbricato ad esso destinata in modo durevole, individuata negli elaborati grafici, entro la quale dovranno ricadere tutte le opere a servizio del fabbricato. Il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti, con particolare riguardo ai materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo, rispettando le caratteristiche rurali dell'ambiente circostante e le sistemazioni a verde, esistenti e di progetto.

La nuova pavimentazione dovrà essere limitata ai soli accessi ai fabbricati; i piazzali e la viabilità saranno realizzati permeabili inghiaati. Limitatamente alle zone di manovra dei mezzi meccanici e/o rampe è ammessa la realizzazione di pavimentazioni in cls con sasso lavato.

Saranno realizzati muretti di contenimento in pietrame faccia vista per delimitare la viabilità di accesso e le aree verdi. La piantumazione dovrà essere effettuata tramite essenze arboree tipiche della zona, evitando essenze aliene o di importazione. L'impatto visivo della nuova cantina sarà mitigato tramite la piantumazione di queste essenze e di nuove alberature tipiche della zona.

Nel resede è ammessa la realizzazione della cisterna interrata per l'accumulo idrico che sarà poi utilizzata per l'innaffiamento e sarà posizionata nelle immediate vicinanze del fabbricato aziendale

Greve in Chianti, lì Settembre 2018

(Il Tecnico)

Arch. Spartaco Mori