
COMMITTENTI

Società Agricola C.I.T.A.I. S.p.A
Compagnia Italiana Terreni Allevamento e Impianti


Località CAPANNE n. 27
57022 – BOLGHERI – CASTAGNETO CARDUCCI (LI)



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO NUOVA CANTINA GUIDALBERTO

Rif. Catastali :
C.T. : fg.14, part. 37,8

PROGETTISTI

 <p>COORDINAMENTO PROGETTUALE PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA Arch. Alberto Torsello</p>	<p>TA s.r.l. Via Cappelletto 4° Mestre – Venezia T 041549177 info@taarchitettura.com</p>

DESCRIZIONE

N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROGETTO ARCHITETTONICO
LA FORNACE

NUMERO REVISIONE Rev.00	SCALA N.S.	ELABORATO 25 DATA Giugno - 2020
--------------------------------	-------------------	---

N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

1	PREMESSA.....	3
1.1	OGGETTO.....	3
1.2	DATI DIMENSIONALI	4
2	N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	4
	Art.1- Contenuti del Piano Attuativo.....	4
	Art.2 – Attuazione del Piano.....	5
	Art.3 - Disciplina per i nuovi edifici rurali	5
	Art.4 – Caratteristiche urbanistiche ed edilizie.....	6
	1- Definizioni e Parametri Edilizi	6
	2- Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento	8
	Art.6 – Metodologia e criteri per l'attuazione degli interventi.....	9

1 PREMESSA

1.1 OGGETTO

Attraverso il decreto del funzionario n. 169 / 02/07/2018. Area 4 - Governo del territorio e sviluppo economico del Comune di Castagneto Carducci (LI) è già avvenuta l'approvazione PAPMAA originale (presentato il 14/12/2017), per la realizzazione di sei diversi interventi, che sono quindi scaturiti nell'atto unilaterale d'obbligo del 9/10/2019 – notaio Brigida Natale - trascritto a Volterra il 18/10/2019, registro generale 8838, particolare 6555.

L'attuale variante del PAPMAA indica nell'intervento "A" la realizzazione dell'ampliamento nell'area della ex fornace, nel rispetto delle prescrizioni strutturali del programma approvato, per inserire la vinificazione nel sito dove era previsto il solo affinamento e stoccaggio. L'obiettivo è quello della nascita della nuova struttura che sarà denominata "Cantina Guidalberto" oggetto del presente **Piano Urbanistico Attuativo**

Il P.A.P.M.A.A. approvato dal Comune di Castagneto Carducci con Det. n. 169 del 02/07/2018 prevedeva il recupero dei fabbricati della vecchia fornace e il relativo riutilizzo per il nuovo deposito di barrique. In particolare, al posto delle tettoie poste sul retro era prevista la realizzazione del deposito delle barrique che si prefigurava come un edificio a due campate che riproponeva le falde della grande tettoia esistente e ne replicava un'ulteriore campata.

A seguito di approfondite valutazioni il consiglio di amministrazione della società agricola C.I.T.A.I. ha deciso di modificare le previsioni allo scopo di realizzare una cantina completa di tutte le funzioni del ciclo produttivo dei vini "Guidalberto" e "Le Difese", dalla vinificazione all'affinamento, fino all'imbottigliamento. La decisione è maturata in considerazione del fatto che la realizzazione del nuovo deposito prevista dal P.A.P.M.A.A. avrebbe generato difficoltà in termini di gestione di un ciclo produttivo avente due sedi diverse: la vinificazione, infatti, sarebbe rimasta nell'attuale sede di produzione presso il Frantoio in loc. Pancola mentre l'affinamento sarebbe avvenuto nella nuova sede, con ripercussioni negative in termini di tempi di svolgimento di alcune attività, qualità del prodotto ed impatto dei mezzi sulla viabilità aziendale. Il pompaggio ed il travaso dei vini ai fini del trasporto tra due ambienti di lavorazione diversi e distanti, l'esposizione alle alte temperature ed all'aria, le conseguenti possibili ossidazioni e trasformazioni chimico/fisiche, sono una effetti indesiderati nel processo di ottenimento di prodotti vitivinicoli che mirino all'eccellenza, come Giudalberto e Le Difese.

Ancora una volta l'intento è il profondo rispetto per l'ambiente in cui opera è inserita, la maggiore preservazione possibile del paesaggio ed il massimo sfruttamento delle strutture edili storicizzate.

Questa scelta permetterà di liberare la superficie attualmente utilizzata per la vinificazione all'interno del Frantoio Pancola, e farla recuperare al suo utilizzo originario, ovvero per la frangitura delle olive prodotte dai fondi aziendali: questo implica una conseguente valorizzazione del livello qualitativo della produzione olivicola.

Il PAPMAA approvato prevede un aumento di produzione di vino, confermato dalla variante, che passerà nei prossimi 10 anni da 4.960 q.li a 5.500 q.li.

Con il PAPMAA approvato in località la Fornace venivano realizzati quindi circa 1.931 m² – considerando un aumento di superficie di 1.011 m² a questa andava quindi aggiunto l'edificio del Frantoio in loc. Pancola di circa 1528 m², alla con la variante al PAPMAA, la nuova superficie di ampliamento del fabbricato "La Fornace" arriverà ad una Superficie Coperta Totale – ai sensi R.E. art.14, lettera c) – di 4.762 m².

Attualmente, la lavorazione delle uve è svolta nelle strutture in loc. San Guido e presso il Frantoio in loc. Pancola. Con la variante al PAPMAA, rimarrà invariata la destinazione d'uso dei fabbricati in loc. San Guido, mentre il fabbricato del Frantoio sarà adeguato alla filiera olivicola.

1.2 DATI DIMENSIONALI

Il volume della fornace (con esclusione dell'abitazione) ha la seguente consistenza:

- Volume (D.P.G.R. 64/R del 2013) mc. 3.338,90
- Superficie Lorda mq. 1.008,06

L'area di intervento comprensiva delle sistemazioni esterne si sviluppo su un'area di circa 10.000 mq.
La nuova Cantina avrà una consistenza di:

Volume ai sensi del D.P.G.R. 64/R del 2013

- Volume esistente recuperato mc. 1.463,85
- Volume nuovo mc. 26.287,79
- **Volume Totale mc. 27.751,64**

Superficie Coperta ai sensi del D.P.G.R. 64/R del 2013

- **Superficie Coperta Totale mq. 4762,30**

2 N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1- Contenuti del Piano Attuativo.

Il presente Piano Attuativo " Nuova Cantina Guidalberto", in coerenza con la disciplina del P.O. del Comune di Castagneto Carducci, è parte integrante della Variante del PAPMAA, Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, della Società Agricola CITAI Spa, approvato con decreto n. 169 del 02/07/2018 .

Il Piano prevede un insieme organico di interventi disciplinati che sono riassunti nei seguenti punti:

- 1_ Il recupero degli edifici rappresentativi dell'ex fornace e loro riuso con funzioni organiche al programma funzionale della nuova cantina.
- 2_ La realizzazione dell'edificio della nuova cantina in ampliamento della ex fornace.
- 3_ La possibilità di utilizzo dell'ex abitazione del complesso dell'ex fornace per esigenze di rappresentanza ed accoglienza (a servizio del locale degustazione).
- 4_ Gli interventi di sistemazione degli spazi pertinenziali dell'edificio della nuova cantina per l'ottimizzazione dell'attività della cantina e per un disegno coerente e univoco degli spazi esterni.
- 5_ Recupero ambientale dell'ex sito di cava tramite interventi puntuali di messa in sicurezza e di mitigazione ambientale.

Il PUA potrà essere attuato anche in due fasi individuate come UMI (Unità Minime di Intervento) e così definite.

UMI 1 – punti 1,2,3,4

UMI 2 - punto 5

Art.2 – Attuazione del Piano

Il piano viene realizzato mediante interventi di edilizia privata.

Gli interventi saranno realizzati mediante titoli abilitativi (permessi di costruire, SCIA) ai sensi della LR. 65/2014 per le opere edilizia e le relative opere pertinenziali, secondo quanto descritto e previsto dagli indirizzi, dalle direttive e dalle prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nei successivi articoli.

Qualora l'UMI 1 sia terminate prima dell'UMI 2, al fine di non ostacolare la programmazione dell'attività produttiva, si potrà procedere alla presentazione dell'istanza di agibilità anche qualora l'UMI 2 non sia ancora conclusa.

Il Piano Attuativo dovrà avere attuazione nel termine massimo della sua durata in base a quanto previsto specificatamente nella convenzione.

Art.3 - Disciplina per i nuovi edifici rurali

Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Livorno e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.

e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.4 delle presenti NTA.

Caratteristiche degli annessi

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

- Altezza massima in gronda, salvo quanto indicato al successivo comma 5: ml. 7.00
- 2. La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni;
 - metri 10 dal confine;
 - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
- 3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:
 - I nuovi annessi dovranno prevedere opere di mitigazione in modo da minimizzare l'impatto nel contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
 - la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
 - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

Art.4 – Caratteristiche urbanistiche ed edilizie

1- Definizioni e Parametri Edilizi

Sc = Superficie coperta

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
 - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché

alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

H = Altezza massima

6. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta e presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

7. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

8. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

9. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

10. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, e permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

V = Volume

11. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (SUL) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, e determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

12. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 11, già legittimamente esistenti sul

lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

13. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

14. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

15. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (I_r) di cui all'articolo 2 DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

Riferimenti normativi: Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi non espressamente richiamati al presente articolo, si deve far riferimento al DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013.

2- Caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento

- Gli interventi di realizzazione dell'UMI 1 la nuova cantina Guidalberto, così come descritti negli elaborati progettuali allegati prevedono una consistenza così definita:

	SC- Superficie coperta mq	V - Volume mc	Hmax m
Edificio "ex fornace" (escluso ex-abitazione)	mq. 463,31	mc. 1.463,85	
Ampliamento, nuova cantina vitivinicola Guidalberto	mq. 4,298,99	mc. 26.287,79	Hmax : 4,90 m.
Totale	mq. 4.762,30	mc. 27.751,64	Hmax : 4,90 m.

Questi dati corrispondono all'edificabilità massima consentita dal presente Piano Urbanistico Attuativo.

I dati dimensionali sono calcolati in conformità alla Strumentazione Vigente (D.P.G.R. 64/R del 2013)

- Sono ammesse le seguenti destinazione d'uso: Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge (Lr. 65/14 art.99)

- Le categorie di intervento ammesse sono:

a) Nuova edificazione

b) sull'esistente, fabbricati privi di valore architettonico:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia

- sostituzione edilizia
- demolizione

- Sono ammessi volumi tecnici sia pertinenziali agli edifici che necessari per gli impianti, le reti tecniche e le infrastrutture

Art.6 – Metodologia e criteri per l'attuazione degli interventi

a) Intonaci

Gli intonaci esterni dovranno essere eseguiti con esclusione di quelli di tipo sintetico o cementizio; dovranno essere realizzati invece del tipo:

- per gli edifici esistenti, ove già presenti, dovranno prevedersi intonaci di malta di calce o malta bastarda con finitura di tipo civile oppure, dove sia richiesto, lasciando parzialmente in vista la muratura in pietra o laterizio.
- Per i nuovi interventi si dovrà prevedere intonaci in malta di calce o cocciopesto o in alternativa, nell'ottica dei materiali ecosostenibili sono possibili intonaci di argilla.
- Per i nuovi interventi si potrà lasciare superfici in c.a. facciavista nella colorazione naturale o con aditivi nella tonalità della terra o del mattone.

b) Tinteggiatura

Per i nuovi edifici si dovranno adottare intonaci che richiamano i colori del mattone, della terra o intonaci di cocciopesto.

Si potranno mantenere le superfici in c.a. a facciavista nella colorazione naturale o con additivi coloranti nella tonalità della terra o del mattone.

Nell'edificio esistente dell'ex casa gli intonaci dovranno eseguirsi con l'impiego di colori a calce, non sintetici, riconducibili alla gamma di tonalità reperibile sulle facciate oggetto di intervento.

c) Serramenti

I serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato o naturale o in ferro zincato verniciato grigio antracite o colore cor-ten.

E' possibile la realizzazione di serramenti, porte e portoni e tamponamenti con pannellature cieche nelle medesime finiture indicate per i serramenti.

d) Impianti e macchinari

Impianti e macchinari, da posizionare all'esterno dell'edificio (es. centrali di condizionamento impianti di accumulazione idrica) dovranno essere opportunamente mascherati per mitigarne l'impatto ambientale.

e) Solai e strutture in elevazione

Per i solai e le strutture in elevazione, per l'esistente salvo il rispetto di tecniche aggiornate per il consolidamento, è prescritto l'uso dei materiali tradizionali, mattoni e pietra per le strutture in elevazioni, legno per le strutture di copertura;

Per le nuove costruzioni è possibile utilizzare elementi in c.a anche prefabbricato e acciaio.

Nell'ottica della ecocompatibilità è possibile la realizzazione di pareti e contropareti in terra cruda (es.: Pisè o in blocchi prefabbricati)

e) Coperture

Le nuove coperture piane di grosse entità dovranno essere ricoperte da verde per mitigare il suo impatto sull'ambiente.

Nuove coperture potranno essere realizzate con manto di copertura in coppi e tegole come le coperture esistenti.

Si potranno inoltre realizzare tettoie o porzioni di nuove coperture con manto in lamiera metallica verniciata nei colori del grigio antracite o cor-ten.

Il rifacimento della copertura esistenti dovrà riproporre la tecnologia esistente che prevede:

- L'impiego di tegole in filari con coppi sovrapposti per il manto di copertura;
- Canali di gronda e calate in lamiera zincata verniciata o in rame con sviluppo circolare;
- Canne fumarie, fumaioli e torrini esalatori saranno realizzati in cotto o lamiera metallica.

f) Sistemazione esterna

La sistemazione esterna è relativa all'area di pertinenza dei fabbricati

- L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria e richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

I progetti devono prevedere la sistemazione degli spazi scoperti con particolare riguardo dei materiali utilizzati in accordo con quanto prescritto dal presente articolo:

- *strade e percorsi carrabili*: sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto, o tipo calcestre o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
- *Marciapiedi*: percorsi pedonali e marciapiedi dovranno essere realizzati in sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto, o tipo calcestre o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato o cotto, in modo;
- *Piazzali tecnici*: i piazzali in cui è previsto lo svolgimento di attività specifiche connesse alle produzioni tali da richiedere la pulizia dell'area e la raccolta delle acque reflue utilizzate per l'attività, potranno essere realizzate del tipo industriale in cls.
- *Le rampe di accesso all'edificio per i mezzi* potranno essere realizzate con pavimentazione del tipo industriale in cls.
- *muretti di contenimento*: saranno realizzati in pietra come quelli tradizionali esistenti o ove richiesto per motivi statici, in c.a. con rivestimento in pietra.
- *posti auto esterni*: Le aree esterne individuate per la realizzazione di posti auto dovranno prevedere superfici drenanti del tipo sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto, o tipo calcestre o verde armato.
- *aree a verde* : La piantumazione dovrà essere effettuata tramite essenze arboree tipiche di zona evitando le essenze di importazione quando queste siano simili a quelle locali

f) Recinzioni

I progetti che prevedono la formazione di recinzioni dovranno descriverne la dimensione e il materiale.

- a) *Cancelli carrai e pedonali dovranno essere realizzati in ferro colore antracite o corten, o in alternativa in legno con disegno a elementi lineari,*
- b) *I parapetti per la protezione contro la caduta in prossimità di dislivelli, rampe , pendii ecc..., dovranno essere in ferro colore antracite o corten o in alternativa, in legno;*
- c) *Muretti di contenimento per la formazione di terrazzamenti saranno realizzati in pietra naturale;*
- d) *Recinzioni potranno essere realizzate in rete a maglia metallica plastificata su paletti di legno abbinata a siepi si speci autoctone;*

L'altezza delle recinzioni non può superare m. 1,80. Altezze superiori possono essere concesse per comprovate necessità di sicurezza.

Eventuali opere murarie in cemento armato, costruite anche per il contenimento o il sostegno, debbono essere ricoperte da lastre di pietra arenaria o calcarea.

g) Illuminazione esterna

L'illuminazione di percorsi e aree esterne ove previsto da progetto, dovranno garantire la non dispersione verso l'alto e dovranno accordarsi con materiali o colorazioni dei materiali principali del progetto.

h) Interventi di messa in sicurezza ex cava

Per gli interventi di messa in sicurezza delle aree di ex cave si potranno prevedere:

- il consolidamento superficiale dell'area ex cava tramite il parziale rimodellamento in gradoni del comparto maggiormente depresso,
- la delimitazione e la protezione dei gradoni con la messa in opera di nuovi muretti in pietrame locale a secco e/o - in alternativa - tramite normali opere di contenimento di ingegneria ambientale,
- un adeguato sistema di drenaggio delle acque meteoriche superficiali, raccolta (eventuale stoccaggio) e collettamento al vicino alveo del corso d'acqua.

