

**PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE  
di MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

**PIANO ATTUATIVO**



**NORME TECNICHE di ATTUAZIONE**

data: maggio 2017

aggiornamento: 02

*la Proprietà*

**Azienda Agricola "Il Torrione"  
di Francesco ROSSI FERRINI s.n.c.**

Via Collina 8  
50026 SAN CASCIANO V.P. (FI)  
C.F. e P.IVA 08113250481

**Architetto il Tecnico  
Arch. Federico Franci**

50135 Firenze - Viale dei Mille, 103  
tel/fax: 0571 911111  
mail: federico.franci@libero.it

TAV.

**D1**

## Oggetto

Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, con valore di Piano Attuativo, dell'azienda "Il Torriano di Francesco Rossi Ferrini – Società Agricola in nome collettivo" ubicata nel Comune di San Casciano Val di Pesa, e disciplinano gli interventi di nuova edificazione e/o recupero dell'esistente finalizzati alla realizzazione degli annessi necessari alla conduzione dell'attività agricola, nonché gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente. Si precisa comunque che sulle seguenti norme prevale tutto quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale e dal Regolamento Edilizio vigenti.

## Norme Generali

### Art. 1

Gli interventi edilizi, di trasformazione del territorio, compreso l'uso agricolo del suolo, devono essere realizzati in conformità al Regolamento Edilizio vigente, alle norme urbanistiche Comunali del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico approvato ed alla norme Regionali nonché nel rispetto dei vincoli di qualsiasi genere presenti sul territorio.

### Art. 2

Gli interventi previsti sono da realizzarsi nell'azienda Società Agricola Il Torriano snc, sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa, pertanto sono dimensionati in base alla consistenza di tale azienda, come risulta dagli elaborati allegati.

### Art. 3

Il piano redatto ha validità decennale con riferimento a quanto previsto dalle Legge Regionale 65/2014 e successive varianti; inoltre è conforme a quanto stabilito nel Regolamento Urbanistico vigente in relazione alla disciplina specifica per il territorio aperto; eventuali modifiche a tale piano devono essere preventivamente approvate in ottemperanza a quanto previsto dalla stessa legge nei tempi e nei modi stabiliti.

Fermo restando il termine suddetto per l'ultimazione delle opere previste, è ammessa la suddivisione degli interventi programmati in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), anche non realizzabili nella sequenza indicata, per ognuna delle quali vengono

indicati gli interventi edilizi e i correlati interventi di miglioramento ambientale, come schematicamente indicato nella Tavola 10 “Unità minime di Intervento – U.M.I.”:

Unità Minima di Intervento 1:

- Demolizione annessi esistenti in lamiera grecata (fabbricati D);
- Ristrutturazione della casa colonica (Fabbricato A);
- Costruzione di rimessa macchine ed attrezzi (Fabbricato D)

Unità Minima di Intervento 2:

- Ampliamento cantina, con relative aree di manovra e percorsi di accesso (Fabbricato B);
- Ampliamento dell’edificio da adibire a degustazione, rappresentanza ed uffici (Fabbricato C).

#### **Art. 4**

Ogni singolo intervento a seguito dell'approvazione del piano, potrà essere singolarmente autorizzato intendendo per autorizzazione il rilascio di "Permesso di Costruire".

#### **Art. 5**

Gli interventi di modificazione del territorio, cambiamenti colturali, scavi, rinterri, realizzazione di opere idrauliche e quanto altro possibile, dovrà essere soggetto a preventiva autorizzazione comunale, previo nullaosta degli enti tutori dei vincoli eventualmente presenti.

### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

#### **Art. 6**

Viene considerato patrimonio edilizio esistente dell'azienda Società Agricola Il Torriano snc, l'insieme delle opere edili, strutture murarie, accessori e quanto altro di edificato presente nell'azienda al momento dell’approvazione del piano e descritto negli elaborati grafici facenti parte integrante dello stesso.

#### **Art. 7**

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente facente parte dell'azienda sono tutti quelli previsti dallo strumento urbanistico e specificatamente dal

Regolamento Urbanistico, con le modalità disciplinate dal Regolamento Edilizio, e di seguito specificati:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia nei vari livelli previsti dal R.U.;
- Cambio di destinazione d'uso se previsto nello stesso piano agricolo ambientale come disciplinato dal R.U.;
- Interventi di ampliamento commisurati alle esigenze dell'azienda e dei loro proprietari da dimostrarsi nel suddetto piano.

### **Interventi di nuova edificazione**

#### **Art. 8**

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati, previo rilascio di specifico Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle presenti norme, agli elaborati progettuali di piano ed agli elaborati esecutivi che dovranno essere prodotti, se non allegati al piano stesso, al momento della richiesta del permesso stesso.

#### **Art. 9**

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate con struttura portante in cemento armato, muratura, acciaio e in ogni altro materiale e sistema previsto e disciplinato dalle vigenti norme in materia di strutturale.

I materiali di finitura e le soluzioni cromatiche esterne dovranno essere omogenei e compatibili con il contesto in cui le opere si inseriscono.

Le murature esterne, non interrate, delle nuove costruzioni dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori da stabilire in accordo con gli Uffici Tecnici Comunali.

Le soglie e i davanzali dovranno essere in pietra o in cotto.

I parapetti di terrazze, sbalzi, etc. potranno essere di tipo pieno (muratura), nel qual caso si dovranno adottare le medesime finiture consentite per i paramenti esterni, o

di tipo leggero (ringhiere), nel qual caso dovranno essere di disegno informato alla massima semplicità.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno; è tuttavia ammesso l'utilizzo di materiali differenti se di cromatismi che si integrino con il contesto.

Le coperture delle nuove costruzioni dovranno essere progettate avendo cura dell'inserimento formale e funzionale delle stesse nell'organismo edilizio; qualora si adottino coperture a falda, la pendenza non potrà essere superiore al 30%.

Il manto delle coperture a falda dovrà essere in cotto "tipo toscano".

La pavimentazione dell'area di copertura dell'ampliamento della cantina dovrà essere realizzata in cotto e/o pietra; è consentito, per la parte carrabile di ricevimento uva, l'utilizzo di betonelle autobloccanti con finitura e cromatismi analoghi ai materiali sopra prescritti.

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o, in alternativa, in lamiera zincata preverniciata color testa di moro.

Le aree esterne circostanti gli annessi agricoli potranno avere finitura in ghiaino o pietra naturale; per particolari esigenze legate all'igiene, pulizia o sicurezza, nonché per il rispetto di specifiche normative in materia ambientale, è consentito l'utilizzo di materiali quali il calcestruzzo colorato o similari, di tonalità in armonia con i cromatismi delle viabilità rurali.

Le aree di manovra dovranno essere realizzate in terra battuta con eventuale rifioritura in ghiaia.

Dovranno comunque essere rispettate, in relazione ai materiali utilizzabili ed alle prestazioni energetiche degli edifici, le indicazioni e le prescrizioni fissate dal Regolamento Edilizio.

## **Opere di sistemazione del terreno, di miglioramento ambientale e di tipo idraulico**

### **Art. 10**

Le opere di sistemazione del terreno e di miglioramento ambientale relative agli interventi edilizi e comunque previste nel piano dovranno essere realizzate in

concomitanza con gli stessi e comunque prima della richiesta di agibilità, abitabilità o altro per l'opera alla quale sono relativi.

### **Art. 11**

Le opere di sistemazione ambientale hanno per obiettivo la mitigazione dell'impatto dell'opera dell'uomo e la correzione di eventuali danni in precedenza arrecati e si attuano con opere di regimazione attenta delle acque mediante fosse livellari drenaggi e piantagioni di essenza arboree ed erbacee.

### **Art. 12**

Sono ammesse le seguenti specie arboree:

- Leccio, cerro, quercia, cipresso, olivo e piante autoctone genere, come definite dal Regolamento Edilizio;
- Sono tassativamente escluse le specie non locali con particolare riferimento al cipresso arizonico;
- Sarà privilegiato l'utilizzo di zone a ginestreto, siepi sempreverdi o quanto altro protegga il suolo e le scarpate dall'erosione superficiale.

### **Art. 13**

Gli scavi, i rinterri e gli spianamenti all'interno dell'azienda dovranno essere autorizzati nel rispetto del Vincolo Idrogeologico presente e si dovrà prevedere nella singola domanda il volume di terra da rimuovere, il luogo di scarico, la descrizione delle eventuali modifiche alla copertura vegetale e tutte le opere per evitare ruscellamenti e fenomeni di dissesto (tutto questo anche in ottemperanza della normativa relativa alle terre e rocce da scavo).

## **Opere di recinzione e di viabilità interna**

### **Art. 14**

Sono ammissibili opere di recinzione nel rispetto di quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio vigenti.

## **Art. 15**

La viabilità interna potrà essere pavimentata nelle tipologie a strada bianca, con macadam e a piccoli tratti, in terra cementata di colore idoneo o graniglie emulsionate con prodotti impregnanti, per evitare dilavamenti ed erosione.

## **Recupero delle acque, energie alternative e trattamento dei rifiuti**

### **Art. 16**

L'azienda deve prevedere il massimo recupero delle acque piovane anche ai fini produttivi, mediante impianti di accumulo di cui agli articoli precedenti (laghetti o cisterne interrate); le acque poi utilizzate dovranno essere tutte trattate in modo idoneo nell'impianto di depurazione esistente eventualmente da adeguare.

L'azienda dovrà inoltre prevedere il più ampio utilizzo di energie alternative mediante l'installazione di impianti fotovoltaici o solare termico, ai fini dell'abbattimento degli impatti ambientali correlati. I rifiuti solidi provenienti dalle coltivazioni dovranno preferibilmente essere trattati in zone di compostaggio per essere successivamente reimpiegati per il miglioramento agronomico dei terreni.

## SOMMARIO

<b>OGGETTO .....</b>	<b>1</b>
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 1.....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 2.....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 3.....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 4.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 5.....</b>	<b>2</b>
<b>INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 6.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 7.....</b>	<b>2</b>
<b>INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 8.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 9.....</b>	<b>3</b>
<b>OPERE DI SISTEMAZIONE DEL TERRENO, DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE E DI TIPO IDRAULICO..</b>	<b>4</b>
<b>ART. 10.....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 11.....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 12.....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 13.....</b>	<b>5</b>
<b>OPERE DI RECINZIONE E DI VIABILITÀ INTERNA .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 14.....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 15.....</b>	<b>6</b>
<b>RECUPERO DELLE ACQUE, ENERGIE ALTERNATIVE E TRATTAMENTO DEI RIFIUTI .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 16.....</b>	<b>6</b>