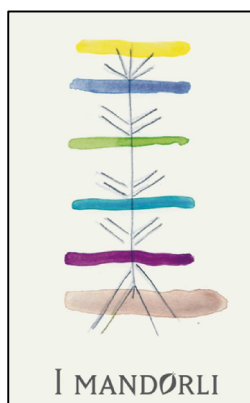


COMUNE DI SUVERETO

**PIANO ATTUATIVO
PER LA REALIZZAZIONE
DELLA NUOVA CANTINA**



I MANDORLI di M. Pasquetti & C. Società Agricola snc
LOCALITA' BELVEDERE

DOTT. ARCH. FRANCESCO PAOLETTI
DOTT. ARCH PAOLO PAOLETTI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOM. FABRIZIO PUCCINI - GEOM. LUCIANO BUCCIANI
(ciascuno per le proprie competenze)

COLLABORATORI
Monica Lotti
dott. Gianluca Bonacchi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

novembre 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo - I Mandorli di M. Pasquetti &c. Soc. Agric. snc

Località Belvedere – Comune di Suvereto

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo in conformità dei disposti della L.R. 1/2005 e successive modifiche, e integrazioni, ed in attuazione dell'art. 78 del R.U. e del PMAA presentato dall'Azienda Agricola "I Mandorli", disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'area contornata in rosso nella planimetria catastale, in località Belvedere, necessari per la realizzazione della Nuova Cantina dell'Azienda Agricola "I Mandorli" nel rispetto degli strumenti urbanistici del Comune di Suvereto ed in applicazione delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti.

Il Piano Attuativo contribuisce a definire il nuovo assetto dell'area e l'uso del territorio, regolando i criteri di intervento in modo da rendere la realizzazione della Nuova Cantina sostenibile e compatibile con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, e descrive le modalità di attuazione degli interventi.

Art. 2 - Elaborati del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo "I Mandorli" è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- Relazione sull'inserimento ambientale (art. 78 R.U.)
- Relazione Geologica
- Deposito al Genio Civile
- Relazione opere di smaltimento
- Documentazione fotografica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione
- Cartografia
- Planimetria catastale e dati catastali
- Atto notorio - Atto di Provenienza
- Elaborati grafici
 - Tav. 1 - Stato attuale area di intervento
 - Tav. 2 – 3 Stato di progetto – nuovo edificio
 - Tav. 4 - Stato sovrapposto – nuovo edificio
 - Tav. 5-6-7-8 – Stato attuale - Annessi
 - Tav. 9 – Stato di progetto Opere di smaltimento e impianto fitodepurazione
- Rendering – Foto inserimenti

Art.3 - Validità ed efficacia del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo ha validità giuridica 10 anni e può essere soggetto a revisioni o varianti nei modi e secondo le procedure stabilite dalle disposizioni vigenti.

In virtù dell'Approvazione del Piano Attuativo la disciplina urbanistica della Zona "E3" denominata "I Mandorli" sarà regolata dalle presenti norme e dagli elaborati tecnici e progettuali di cui al precedente Art. 2.

Art.4 - Riferimenti Normativi

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e le opere soggette s SCIA o a Permesso di Costruire, sono disciplinate salvo specifiche e indicazioni da tutte le disposizioni nazionali e regionali vigenti ed applicabili.

Art.5 - Definizione degli interventi

All'interno dell'Area di cui al Piano Attuativo "I Mandorli" sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

1. Demolizione
2. Manutenzione ordinaria
3. Manutenzione straordinaria
4. Nuova edificazione
5. Restauro e risanamento conservativo
6. Escavazione e movimento terra

Art.6 - Opere di Urbanizzazione

La rete delle opere di urbanizzazione, poiché l'area è già servita da Acqua ed Energia Elettrica, prevede l'allacciamento alla rete telefonica e la realizzazione di un impianto di fitodepurazione adeguato alle dimensioni ed alle necessità della Nuova Cantina. Tali opere dovranno procedere congiuntamente alla edificazione dell'edificio.

Art.7 - Barriere Architettoniche

I progetti esecutivi dell'edificio e degli spazi aperti di pertinenza dovranno attenersi alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (Legge 13/89 e successive integrazioni e modificazioni).

Modalità esecutive

Art.8 – Muri esterni di contenimento e/o di recinzione o arredo

I muri esterni ricadenti nel perimetro del Piano Attuativo aventi funzione di contenimento del terreno, di recinzione o di arredo dovranno essere realizzati con finitura faccia vista, in pietra locale. Potranno essere realizzati secondo la tecnica a secco, e/o murati con malta di cemento.

Art. 9 – Viabilità agricola e percorsi esterni carrabili

1. La Viabilità Agricola sarà mantenuta a fondo bianco. Non sono ammesse varianti di tracciato, ma lo stato attuale può essere modificato per adeguare l'accesso ai visitatori ed agli operatori agricoli e per realizzare le necessarie aree di sosta. E' ammesso l'uso dello stabilizzato.
2. Le aree di sosta destinate agli operai agricoli, ed ai visitatori saranno in stabilizzato, contornate e delimitate da cordoni in pietra affogati nel terreno. L'area di sosta destinata ai portatori di Handicap sarà realizzata in cemento ecologico.
3. Si specifica che non è ammesso l'uso di asfalto o di masselli autobloccanti. Non è ammessa la realizzazione di nuove strade carrabili.

Art.10 – Scale esterne e percorsi pedonali

I materiali consentiti per la pavimentazione dei percorsi pedonali e delle scale saranno il lastricato di pietra naturale, o l'asfalto ecologico.

Art. 11 – Aree vitate

Le aree destinate a vigneto, all'interno del perimetro del Piano Attuativo, non possono essere ridotte.

Art.12 – Alberature

Le aree occupate da Alberature a macchia o a filare, dovranno essere mantenute sia nella loro consistenza che nella loro composizione fra essenze, secondo i perimetri riportati negli elaborati di progetto, tali aree possono essere oggetto delle necessarie opere di manutenzione, finalizzate alla loro conservazione.

Art. 13 – Aree verdi di pertinenza della Nuova Cantina

Le aree verdi di pertinenza della Nuova Cantina sono costituite dall'area soprastante il corpo a monte, e le zone circostanti alla sala degustazione e saranno mantenute a manto erboso.

E' ammesso l'inserimento di piante tipiche del sottobosco della zona (corbezzolo, rosmarino, ecc..) e essenze floreali non invadenti (rose, lavanda, ecc...)

Edificio Nuova Cantina

Art. 14 – Murature esterne

- Gli esterni della muratura della Nuova Cantina, dovranno essere realizzati in pietra, al fine di garantire un perfetto inserimento nel paesaggio. Sono ammesse tecniche di muratura diverse, e pietrame grezzo e/o lavorato. Dovrà essere usata preferibilmente la pietra locale, oppure pietra che abbia valori cromatici che si accordino con la pietra locale;
- Non è ammesso l'uso di finta pietra o pietra "ricostruita";
- Non è ammesso l'uso del laterizio;
- Eventuali parti intonacate sull'esterno, dovranno comunque essere tinteggiate con finitura disomogenea (finitura a spatola, a spugna, ecc...)

Art. 15 – Infissi, pensiline, e parti metalliche

- Tutte le parti metalliche dovranno essere realizzate in acciaio Cor-ten, od in acciaio acidato, alla fine di garantire una finitura di tipo naturale. Sono ammesse anche finiture di tipo micacee o martellate,.
- Non sono ammesse finiture anodizzate, zincate, o coloriture lucide.

Art. 16 – Coperture

Le coperture della Nuova Cantina potranno essere realizzate con verde pensile ed in metallo. Per i metalli sono ammissibili i seguenti materiali:

Rame (Tecu Patina, Copper System, ecc...)

Rheinzink (piombo titanio),

Art. 17 – Illuminazione esterna

L'impianto di illuminazione esterna dovrà garantire il minimo impatto, compatibilmente con la destinazione dell'edificio, al fine di non provocare inquinamento visivo. Pertanto:

- A. L'illuminazione dei percorsi pedonali e carrabili destinati ai visitatori, sarà realizzata mediante apparecchi incassati a terra o comunque a paletto o fungo, con altezza non superiore a ml 1,20.
- B. L'illuminazione degli accessi della cantina (vinificazione, personale, barriera, ecc...) sarà realizzata mediante apparecchi ad applique da posizionarsi sull'esterno delle murature.
- C. L'illuminazione per la valorizzazione dell'edificio anche nelle ore notturne, sarà realizzata mediante apparecchi a faro posizionati a terra e con fascio diretto verso il fronte dell'edificio.
- D. Non sono ammessi apparecchi illuminanti su pali, in quanto in contrasto con le caratteristiche ambientali dell'area.

Art. 18 – Insegne e grafica

- Le insegne riportanti il nome ed il logo dell'Azienda "I Mandorli", potranno essere posizionate sui manufatti in muratura in pietra, che segnalano l'ingresso e non dovranno essere visibili né dalla statale né dalla strada che sale a Belvedere.
- Nelle adiacenze dell'ingresso, potranno essere collocati tre pennoni di h ml 2,50, con finitura di cui all'art. 15, per esporre bandiere da scegliere tra le seguenti:
 - logo dell'Azienda
 - bandiera del Comune
 - bandiera Regione Toscana
 - bandiera Italiana
 - bandiera della CEE
 - logo per eventuali mostre e/o iniziative

Art. 19 - Pergole e pergolati.

All'interno del perimetro di intervento è ammessa la realizzazione di pergole e/o pergolati che dovranno comunque essere indicati nella documentazione della Richiesta di permesso a Costruire o SCIA. Tali manufatti dovranno essere realizzati in :

- Legno naturale o verniciato, ma con verniciatura che lasci intravedere la venatura
- Profilati in acciaio Cor-ten o acciaio ossidato

I rampicanti da abbinare alle strutture di cui sopra potranno essere:

- Vite
- Vite americana
- Rosai

Art. 20 - Vasca di accumulo

Le acque piovane provenienti dal fabbricato saranno convogliate in una vasca di accumulo, ubicata nell'area pertinenziale, al fine del riutilizzo per scopi irrigui a "salvaguardia delle risorse idriche". L'acqua di troppo pieno defluirà nelle fossette caserecce. Dimensioni e materiali delle vasche saranno riportati nella documentazione tecnica del progetto esecutivo.

Art. 21 – Varianti al piano Attuativo.

Non costituiscono varianti al Piano attuativo le seguenti modifiche:

- 1) Diversa distribuzione interna.
- 2) Modifiche di prospetto.
- 3) Diversa distribuzione del verde di pertinenza dell'edificio e delle aree di sosta.
- 4) Realizzazione di Impianti Tecnologici.

L'assetto planivolumetrico è prescrittivo, sono comunque ammissibili variazioni alla sagoma planivolumetrica nella misura massima del 5% determinate da esigenze strutturali e/o di contenimento dei consumi energetici. Le variazioni in altezza non potranno comunque superare la quota dell'estradosso del solaio di copertura della parte ubicata a monte .

La Superficie utile, calcolata al netto delle murature non potrà comunque eccedere quella prevista dal PMAA e definita in mq 473,79.

Art. 22 – Altri edifici di proprietà dell'Azienda I Mandorli

Per gli altri edifici attualmente esistenti di proprietà l'Azienda Agricola "I Mandorli" valgono le prescrizioni del PMAA e le norme contenute nella L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 23 – Norme Generali

Per quanto non espressamente richiamato nelle presenti norme valgono le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio del Comune, ed agli strumenti urbanistici di attuazione vigenti.