

**PAPMAA – PIANO ATTUATIVO: Az. Agricola Collina del Falco
(PE SUAP 345 / 2018 – Prot. 2114 del 11.02.2019)**

Norme Tecniche di Attuazione

ARTICOLO 1

Oggetto e finalità delle Norme

1. Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014, con valore di Piano Attuativo, dell'azienda Agricola Collina del Falco situata nel Comune di Carmignano, e disciplinano gli interventi di nuova edificazione finalizzati alla realizzazione degli annessi necessari alla conduzione dell'attività agricola, nonché gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.
2. Costituisce presupposto alle presenti N.T.A., la relazione del P.A.P.M.A.A. inerente le modalità di conduzione del fondo e l'assetto colturale, la gestione e l'organizzazione aziendale.
3. Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

ARTICOLO 2

Rapporto tra edifici rurali ed estensione colturale

1. Costituisce elemento prescrittivo del P.A.P.M.A.A. il rapporto di reciprocità tra le superfici degli edifici ad uso agricolo di nuova costruzione e le estensioni colturali che ne sono il presupposto.
2. La riduzione di tali estensioni, il mutamento di coltura ed ogni altra modifica suscettibile di generare incremento di tale rapporto, sono ammissibili solo previa variante al P.A.P.M.A.A.
3. Non necessitano di variante al P.A.- P.A.P.M.A.A. gli aggiustamenti di confine di cui all'art. 76, comma 5, della L.R. 65/2014, nonché le eventuali rettifiche apportate in sede di progettazione definitiva ed esecutiva (tracciato delle strade, perimetro degli areali, ecc.) che non comportino variazioni della superficie agricola utilizzata oltre i limiti prescritti dal richiamato art. 76.

ARTICOLO 3

Interventi previsti nel P.A.P.M.A.A. – P.A.

1. Gli interventi espressamente previsti nel P.A.P.M.A.A. sono di seguito elencati e descritti in modo sintetico:
 - la realizzazione di un nuovo “annesso rurale”, destinato ad ospitare le attività di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti aziendali;
 - la realizzazione di una nuova costruzione rurale ad uso “abitazione” del conduttore/ proprietario dell'Azienda agricola (IAP);
 - la demolizione e successiva ricostruzione di una tettoia, con struttura in LEGNO e ACCIAIO e copertura con “coppi ed embrici”;
 - il mantenimento della serra esistente;
 - la realizzazione di due nuove “serre-tunnel” aventi struttura leggera ad arcate metalliche e telo di copertura in PVC, poste nella zona di “fondo valle” della proprietà;
 - la realizzazione di opere di sistemazione esterna, funzionali alla conduzione dell'azienda e all'accesso ai manufatti in progetto.

ARTICOLO 4

Localizzazione degli interventi di nuova costruzione previsti nel P.A.P.M.A.A. – P.A.

1. Gli interventi previsti nel P.A.P.M.A.A. dovranno essere localizzati all'interno delle aree perimetrate nelle Tavole di Progetto con colore rosso, nel rispetto delle superfici e volumi in esse riportate.

ARTICOLO 5

Norme e parametri urbanistici di riferimento

1. L'area interessata dall'intervento in oggetto, ricompresa nella UTOE 5 "Carmignano – Santa Caterina – La Serra", ed è classificata come Zona E: agricola, con destinazione urbanistica AA1: Aree ad esclusiva funzione agricola (vedi Tav. C: Territorio Aperto), cui all'art. 25.2 delle N.T.A. del R.U.C. vigente.

Una porzione, dove è prevista la serra e la tettoia, è ricompresa in area con destinazione AA1.b. Si riporta di seguito un estratto delle relative N.T.A.:

Art. 25.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola (AA1)

1 - Sono le aree destinate all'attività agricola in senso stretto, rientrano in questa categoria le superfici destinate a colture erbacee, colture legnose da frutto, colture protette, florovivaismo, piante officinali, prati-pascoli e pascoli pedecollinari, arboricoltura da legno e aree boscate.

2 - Il presente articolo integra e disciplina quanto stabilito dal Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 e dallo specifico Regolamento d'Attuazione Regionale (DPGR 5R/2007).

3 - Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate da retinatura e sigla AA1 nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

4 - All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico evidenzia i seguenti ambiti:

- AA1.a - le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra;

- AA1.b - le isole agricole di Fornia e Montalgeto;

- AA1.c - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto.

5 - Nuove edificazioni edifici rurali ad uso abitativo Per la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo mediante interventi di nuova edificazione valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A.

Tale nuova edificazione non è consentita nei seguenti ambiti: AA1.b, AA1.c (aree AA1.c.1, AA1.c.2, AA1.c.3) di cui rispettivamente agli Artt. 25.2.2 e 25.2.3 delle presenti N.T.A.

5.1 - Per tutti gli edifici rurali con esclusione di quelli ricadenti negli Ambiti AA1.b e AA1.c di cui ai seguenti Artt. 25.2.2 e 25.2.3 è consentito il mutamento della destinazione agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

6 - Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 4 L.R. 1/2005

L'edificazione di nuovi annessi agricoli può avvenire solo a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di piano attuativo, di seguito Programma Aziendale, di cui all'Art. 42 della L.R. 1/2005. Per il calcolo delle superfici fondiarie minime vale quanto indicato all'Art. 6, Allegato 2 delle norme del PTC della Provincia di Prato.

In base al combinato disposto dell'art. 70, c. 3, lett. b), della Legge R.T. 65/2014 e dell'art. 4 del D.P.G.R. 63/r/2016 (regolamento d'attuazione), le aziende agricole possono, previa approvazione di specifico P.A.P.M..A.A., realizzare manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo che prevedano il rilascio di titoli abilitativi.

Nella fattispecie la tipologia di manufatto abitativo in progetto è quella prevista dall'art. 4, commi 1, 4, del DPGR 63/r/2016.

2. Il presente Piano definisce i seguenti parametri urbanistici:

- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.

- Distanza minima da strade comunali, provinciali e statali secondo il Codice della Strada.

3. Sono fatte salve le deroghe di cui all'Articolo 46.1 delle NTA del vigente R.U.

4. il “piano” prevede: il rifacimento della tettoia a sostituire quella esistente, la realizzazione di due serre “a tunnel” e la realizzazione di due manufatti: uno ad uso abitazione dell’imprenditore agricolo (IAP), e l’altro ad uso “laboratorio” per la trasformazione e stoccaggio dei prodotti aziendali.

4.1 L’edificio “A” è quello destinato ad “abitazione” e presenta una superficie utile lorda (SUL) massima di 146,40 mq; calcolata nel rispetto dell’art. 6 delle NTA del Regolamento Urbanistico ed in particolare della lettera “d” dello stesso;

L’edificio “A” (abitazione) sarà dotato di un volume seminterrato, a uso garage e cantina, con superficie in pianta analoga a quella del piano terra, e una altezza massima $H = 2,40$ m.

L’altezza massima all’intradosso della copertura sul colmo sarà di 4,95 m mentre quella determinata dall’incontro dell’intradosso della copertura con la facciata sarà di 3,60 m lato portico e di 3,01 m sul lato opposto.

4.2 L’edificio “B” è un annesso rurale polifunzionale con una superficie utile di servizi di circa mq 118,50, ed una superficie utile per attività pari a circa mq 142 per un totale di circa mq 160,50 comprensiva del portico di servizio.

L’altezza massima all’intradosso della copertura sul colmo sarà di 5,28 m mentre quella determinata dall’incontro dell’intradosso della copertura con il perimetro esterno sarà di 3,65 m lato portico e di 3,27 m sul lato opposto.

4.3 la tettoia avrà una superficie massima di 120 mq.

L’altezza massima all’intradosso della copertura sul colmo sarà di 4,85 m mentre quella determinata dall’incontro dell’intradosso della copertura con la facciata sarà non superiore di 3,80 m.

ARTICOLO 6

Metodologia di calcolo, superfici e volumi massimi consentiti

La determinazione della superficie coperta, della superficie utile lorda, delle altezze massime e minime, del volume e delle distanze viene effettuata secondo quanto indicato all’art. 23 “Parametri urbanistici ed edilizi” delle vigenti NTA del R.U.

ARTICOLO 7

Categoria e tipologia degli interventi edilizi

a. Categorie degli interventi edilizi

1. Il presente P.A.P.M..A.A. è realizzato attraverso interventi di nuova edificazione.

Sui fabbricati realizzati ai sensi del presente Piano sono consentite le seguenti categorie di intervento:

a) - manutenzione ordinaria;

b) - manutenzione straordinaria;

c) - restauro e risanamento conservativo;

d) - ristrutturazione edilizia di tipo 1 e interventi pertinenziali senza la realizzazione di volumi aggiuntivi;

b. Tipologia degli interventi

1. La progettazione architettonica dovrà ispirarsi al concetto dell’organicità dell’organismo edilizio coniugando il rispetto del contesto ambientale con le esigenze produttive dell’azienda agricola.

2. Per i nuovi annessi dovranno essere privilegiate soluzioni parzialmente interrato.

Qualora la conformazione del terreno e/o specifiche esigenze produttive e gestionali non consentano quanto sopra espresso, dovranno comunque essere previsti accorgimenti di mitigazione dell’impatto visivo quali, ad esempio, piantumazioni schermanti, etc.

3. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti dovranno essere privilegiate le soluzioni che prevedano l’utilizzo di tipologie architettoniche caratteristiche dei luoghi.

4. I progetti allegati al P.A.P.M.A.A. – P.A. devono intendersi come preliminari e hanno valore in correlazione ai prescritti contenuti planivolumetrici dei Piani Attuativi.

5. Al momento della presentazione dei titoli edilizi necessari per l'edificazione dovrà essere presentata una relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica da redigere in ottemperanza alla L.R. 39/00, e successive modifiche, ed al DPGR 08/08/03 n°48/R - Regolamento Forestale della Toscana (cfr. Art. 75 - Indagini geologiche) che dovrà, con ausilio di opportune indagini in situ:

- effettuare un'analisi, anche sulla base della cartografia tematica di Piano Strutturale comunale, delle possibili implicazioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche ed idrogeologiche correlate all'intervento; in particolare si dovrà specificare quali siano i manufatti significativi ai fini del V.I. (edifici, tettoie, muri di contenimento, strade, parcheggi, serre, depositi interrati, vasca fitodepurazione);
- valutare l'influenza delle opere di progetto sulla stabilità del versante, sull'assetto idrogeologico e sulla circolazione idrica superficiale, ipodermica e profonda;
- specificare profondità, ampiezza e volumetrie dei movimenti terra e valutare eventuali problematiche di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti;
- definire ed ubicare il corpo recettore di recapito dello smaltimento reflui.

6. In fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate variazioni e modifiche, senza che ciò costituisca variante al P.A.P.M.A.A. – P.A., atte a conformare l'opera alle esigenze che discenderanno dal maggior dettaglio della progettazione, comunque nel rispetto dei caratteri generali e dei principi ispiratori delle soluzioni rappresentate.

ARTICOLO 8

Materiali e particolari costruttivi

1 Abitazione dell'imprenditore agricolo: sarà disposta su due piani: a piano interrato si trovano cantina e garage mentre l'abitazione sarà a piano terra. La SUL del fabbricato sarà < a 150mq. La struttura portante così come i muri di contenimento della rampa che porta alla zona interrata saranno realizzati in calcestruzzo armato. Per la struttura portante potranno essere scelte soluzioni alternative quale il legno.

La copertura a capanna avrà struttura portante in costituita da travi e correnti in legno; gli aggetti delle gronde saranno realizzati con travicelli in legno e pianelle in cotto. Il manto di copertura verrà realizzata con embrici e coppi toscani supportati con sottostante coibentazione; lo spessore del pacchetto di coibentazione delle falde di copertura sarà mantenuto all'interno dell'involucro edilizio.

I tamponamenti esterni saranno realizzati in muratura tipo poroton o pannellature in legno od altro materiale in laterizio finite ad intonaco a calce idraulica naturale di colore grigio corda. Gli infissi saranno in legno con sezione tipica del luogo e davanzale in pietra serena; dello stesso materiale sarà il capitello in pietra posto sui pilastri del porticato. Pluviali e canale di gronda saranno in rame.

2 L'annesso agricolo sarà ad un piano.

Verrà realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato o travi e pilastri in legno.

La copertura a capanna avrà struttura portante in costituita da travi e correnti in legno; gli aggetti delle gronde saranno realizzati con travicelli in legno e pianelle in cotto.

Il manto di copertura verrà realizzata con embrici e coppi toscani supportati con sottostante coibentazione; lo spessore del pacchetto di coibentazione delle falde di copertura sarà mantenuto all'interno dell'involucro edilizio.

I tamponamenti esterni saranno realizzati in muratura tipo poroton o pannellature in legno od altro materiale in laterizio finite con intonaco a calce idraulica naturale di colore grigio corda. Gli infissi saranno in legno con sezione tipica del luogo e davanzale in pietra serena; dello stesso materiale sarà il capitello in pietra posto sui pilastri del porticato. Sono previste inferriate metalliche alle finestre. Pluviali e canale di gronda saranno in rame.

Tutti gli elementi di cui sopra acquisteranno maggior grado di dettaglio con il procedere della progettazione, nel passaggio dalla scala paesaggistica a quella più propriamente edilizia (Permesso di Costruire).

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

4. Negli interventi sugli edifici esistenti dovrà essere privilegiato l'uso di materiali tradizionali.

5. E' consentito l'utilizzo di inferriate antintrusione che dovranno avere disegno informato alla massima semplicità.

6. La viabilità carrabile a servizio dei due nuovi manufatti verrà realizzata in ghiaia rullata con sottostante panno in TNT (tessuto non tessuto); stessa soluzione costruttiva sarà adottata per stalli degli automezzi e relative aree di manovra.

7. La pavimentazione dei marciapiedi perimetrali dell'abitazione e dell'annesso rurale e quella dei brevi percorsi pedonali di accesso sarà in pietra del luogo.

ARTICOLO 9

Preservazione dei caratteri ambientali

1. Ai fini della tutela e conservazione dei valori ambientali e dell'assetto idrogeologico delle zone agricole sono richiamate le prescrizioni contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi del 26/10/22, inoltre è fatto divieto di:

- a. eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- b. diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- c. eseguire opere di sistemazione fondiaria che creino o incrementino le possibilità di ristagno ed impaludamento.

2. E' prevista la conservazione della viabilità esistente, compresa quella podereale, sono ammessi interventi di adeguamento che non determinano alterazioni morfologiche incompatibili con il contesto agrario e che non compromettano la funzionalità e la sicurezza delle infrastrutture connesse o correlate alle attività agricole;

3. La riqualificazione della viabilità campestre esistente dovrà essere realizzata in ghiaia o in terra stabilizzata, con effetto "terra battuta" di colore grigio o marrone chiaro, del tutto simile alle strade sterrate del contesto territoriale interessato, ad impatto ambientale/paesaggistico ridotto, limitando l'impermeabilizzazione del suolo;

contestualmente alla sistemazione della viabilità dovranno essere ripristinate o realizzate le relative canalette scolanti per un'accurata regimazione delle acque meteoriche superficiali. Lungo il perimetro della viabilità, ove possibile, potranno essere messe a dimora siepi realizzate con essenze tipiche e tradizionali del luogo.

4. E' fatto divieto di chiudere strade e percorsi.

5. E' ammessa la costruzione di nuove viabilità e spazi di manovra per traffico meccanizzato solo per gli accessi ai nuovi annessi previsti dal P.A.P.M.A.A. e solo quando non è possibile procedere al recupero della viabilità esistente, ove necessario sono consentite modifiche ai tracciati e la realizzazione di brevi raccordi funzionali per l'accesso alle pertinenze dei fabbricati;

6. Il presente piano attuativo preserva le sistemazioni agrarie e le situazioni vegetazionali presenti nel territorio, considerate quali emergenze paesaggistico-ambientali, essenziali al mantenimento dei rapporti visuali e panoramici esistenti. Oltre alla tutela delle sistemazioni agrarie esistenti, il piano incentiva l'attuazione delle buone pratiche in ordine all'incremento dell'apparato vegetazionale alla eliminazione di infrastrutture che possono comportare situazione di degrado del territorio.

7. A tale scopo, gli interventi ammessi devono considerare le emergenze paesistico ambientali esistenti nel territorio in funzione della loro tutela e della loro specifica salvaguardia, tutelare alberi singoli e filari, siepi e formazioni vegetazionali che svolgano specifica funzione paesaggistica e di connessione ecologica funzionale;

8. Gli stessi progetti, in relazione quanto espresso al comma precedente, dovranno contenere specifici elaborati, al fine di dimostrare la tutela di dette emergenze;
9. Il presente piano, in relazione alla tutela di cui al presente articolo, ammette interventi finalizzati all'eliminazione di condutture aeree per il trasporto dell'energia elettrica e del segnale telefonico prediligendo l'interramento;
10. È vietato l'impiego di specie alloctone o comunque ornamentali invasive nelle sistemazioni a verde e obbligo di attuare interventi di controllo/eradicatione di eventuali specie aliene presenti;
11. I terrazzamenti sostenuti da muretti a secco sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio, in quanto componenti qualificate in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate le sistemazioni storiche realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie;
12. Gli elementi di invariante strutturale sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso;
13. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico;
14. Gli interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi idrogeologici;
15. Qualora le sistemazioni agrarie storiche abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irreversibile, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

ARTICOLO 10

Realizzazione degli interventi

1. Durante la fase realizzativa degli interventi previsti dovranno essere adottate idonee soluzioni al fine di ridurre l'impatto dei cantieri sull'ambiente limitrofo e le operazioni di ripristino dei luoghi secondo le "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" ARPAT;
 2. Durante la gestione del cantiere si dovranno adottare tutti gli accorgimenti atti a ridurre la produzione e la diffusione delle polveri quali:
 - evitare le demolizioni e le movimentazioni di materiali polverulenti nei giorni ventosi;
 - provvedere durante la demolizione delle strutture edili alla bagnatura dei manufatti al fine di minimizzare la formazione e la diffusione di polveri;
 - effettuare la bagnatura diffusa delle strade utilizzate, pavimentate e no, entro 100 metri da edifici;
 - Pulire le ruote dei veicoli in uscita dal cantiere preferendo sistemi che effettuino la pulizia a secco rispetto a quelli ad acqua;
 - coprire con teloni i materiali trasportati;
 - bagnare o coprire i cumuli di materiale polverulento stoccato nelle aree di cantiere.
 - In generale le operazioni di bagnature ed i lavaggi non devono provocare fenomeni di ruscellamento per dispersione eccessiva o dilavamenti incontrollati e dovranno essere svolte con il minor consumo possibile della risorsa idrica, utilizzando, dove possibile, acque di recupero.
 3. Per le materie prime, le varie sostanze utilizzate, le terre da scavo, i rifiuti ed i materiali di recupero è opportuno attuare modalità di stoccaggio e di gestione che garantiscano la separazione netta fra i vari cumuli o depositi.
- Ciò contribuisce ad evitare sprechi, spandimenti e perdite incontrollate dei suddetti materiali in un'ottica di adeguata conservazione delle risorse e di rispetto per l'ambiente.
- In particolare è opportuno che:

- sabbie, ghiaie, cemento e altri inerti da costruzione siano depositati in modo da evitare spandimenti nei terreni che non saranno oggetto di costruzione e nelle eventuali fossette facenti parte del reticolo di allontanamento delle acque meteoriche;
 - lo stoccaggio di prodotti chimici, colle, vernici, pitture di vario tipo, oli disarmanti ecc. avvenga in condizioni di sicurezza evitando un loro deposito sui piazzali a cielo aperto;
 - i materiali e le strutture recuperate, destinati alla riutilizzazione all'interno dello stesso cantiere, vengano ben separati dai rifiuti da allontanare;
- 3.1 Per il reimpiego dei terreni di risulta, si ricorda che dovrà essere effettuata la caratterizzazione dei terreni movimentati, finalizzata alla conoscenza dei livelli di eventuali inquinanti, ai sensi delle vigenti normative relative a terre e rocce da scavo (Dlgs. 03/04/2006 n°152 – Parte IV All. 5 – Tab.1 Col. A e Col.B; Dm Ambiente 01/03/2019 n.46 – All.2).
4. La movimentazione di materiali in entrata ed in uscita sia minimizzata con l'obiettivo di utilizzare il meno possibile la viabilità pubblica
5. È necessario individuare le varie tipologie di rifiuto da allontanare dal cantiere e la relativa area di deposito temporaneo che dovrebbe essere descritta all'interno del piano di cantierizzazione. All'interno di dette aree i rifiuti dovranno essere depositati in maniera separata per codice CER e stoccati secondo normativa o norme di buona tecnica atte ad evitare impatti sulle matrici ambientali. Dovranno pertanto essere predisposti contenitori idonei, per funzionalità e capacità, destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti individuati e comunque di cartoni, plastiche, metalli, vetri, inerti, organico e rifiuto indifferenziato, mettendo in atto accorgimenti atti ad evitarne la dispersione eolica. I diversi materiali dovranno essere identificati da opportuna cartellonistica ed etichettati come da normativa in caso di rifiuti contenenti sostanze pericolose.
6. Al fine della corretta gestione dei rifiuti le maestranze della ditta appaltatrice e delle ditte che operano saltuariamente all'interno dei cantieri devono essere messe a conoscenza, in maniera formalizzata, di tali modalità di gestione. In presenza di ditte in subappalto le stesse dovranno essere rese edotte delle modalità di gestione dei rifiuti all'interno dei cantieri. Risulta opportuno inoltre che i contratti di subappalto chiariscano la responsabilità dei diversi contraenti in merito al tema con l'inserimento di specifiche previsioni in merito;
7. Il ripristino delle aree utilizzate come cantiere dovrà avvenire tramite:
- verifica preliminare dello stato di eventuale contaminazione del suolo e successivo risanamento dei luoghi;
 - ricollocamento del terreno vegetale accantonato in precedenza;
 - ricostituzione del reticolo idrografico minore allo scopo di favorire lo scorrimento e l'allontanamento delle acque meteoriche;
 - eventuale ripristino della vegetazione tipica del luogo.
8. In fase di progettazione dovrà essere valutata la necessità di predisporre opportuna documentazione tecnica preventiva per la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico al fine di identificare l'impatto sonoro che potrà avere la nuova costruzione rispetto alla situazione di partenza secondo i criteri definiti dal D.G.R. n. 857 del 21.10.2013 e ai sensi dell'art. 12, comma 2 LR 89/98 allegato A.

ARTICOLO 11

Varianti

1. In fase di progettazione esecutiva degli interventi edificatori, è consentito apportare modifiche alla sagoma dei nuovi edifici, comunque nel rispetto dei limiti volumetrici fissati all'art. 6, comma 2, senza che ciò costituisca variante al P.A.P.M.A.A. – P.A.
2. Eventuali varianti al P.A.P.M.A.A. potranno essere approvate contestualmente alla variante di P.A.

ARTICOLO 12

Sistema Acqua

1. L'approvvigionamento idrico legato ai consumi derivanti dalle attività agricole e vinicole, residenziale ed agrituristiche dovrà avvenire mediante sistemi differenziati in relazione agli usi specifici.

2. Dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche in apposite volumetrie di accumulo per il loro riutilizzo correlato agli usi consentiti dalle norme igienico sanitarie.

3. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:

- La realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;

- Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;

- L'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;

- L'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico;

- Dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4. I corpi idrici i cui bacini sono interessati dagli interventi edilizi dovranno essere tutelati e salvaguardati nella loro peculiarità ambientale e paesaggistica, nello specifico si individuano:

a) Rio di Caselli;

b) Rio di Rigoccioli.

5. Per tutti i corpi idrici indicati al precedente comma 4 è vietata ogni trasformazione antropica che possa alterare la morfologia, depauperare la vegetazione ripariale, comprometterne la continuità naturale e la funzione ecologica e paesaggistica; deve essere comunque garantito il mantenimento dell'area di impluvio quale corridoio ecologico limitando le recinzioni delle colture lasciando appositi varchi per la circolazione della fauna locale.

ARTICOLO 13

Sistema Suolo

1. Le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate in modo tale da limitare il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni.

2. Dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo, anche attraverso l'utilizzo di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

3. Nella realizzazione degli interventi che comportano previsioni di rilevante superficie coperta non drenante, dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche atti ad evitare incrementi di carico sul reticolo idrico superficiale.

4. In considerazione dell'assenza di pubblica fognatura, è consentito lo smaltimento delle acque reflue domestiche o ad esse assimilate nel suolo, sottosuolo o corpi idrici superficiali, previa utilizzo degli specifici trattamenti appropriati previsti ed ammessi dalla normativa vigente in materia, nel pieno rispetto delle risorse ambientali interessate.

ARTICOLO 14

Sistema Rifiuti

1. La gestione dei rifiuti aziendali dovrà essere effettuata nello scrupoloso rispetto delle disposizioni normative in materia, in particolare facendo ricorso per lo smaltimento ai consorzi obbligatori.

2. In attesa del conferimento, i rifiuti dovranno essere raccolti e conservati al coperto e divisi per tipologia, in un luogo non accessibile agli estranei.
3. I rifiuti derivanti dagli annessi rurali e dall'unità abitativa dovranno essere conferiti presso gli appositi punti di raccolta di RSU predisposti dall'ente gestore.
4. Dovrà essere incentivata la raccolta differenziata.

ARTICOLO 15

Sistema Energia

1. Per limitare il consumo energetico dei fabbricati di nuova costruzione, dovranno essere adottati sistemi di isolamento tali da consentire il raggiungimento degli standard di risparmio energetico previsti dalla normativa vigente in materia.
2. Dovrà inoltre essere previsto l'inserimento di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, secondo soluzioni compatibili con la natura dei luoghi.
3. Eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere del tipo integrato sulle coperture a falde; nel caso di inserimento in coperture piane, pensiline o tettoie, dovrà esserne minimizzata la visibilità.

ARTICOLO 16

Recinzioni

1. Le recinzioni dovranno essere realizzate con pali in ferro e/o legno e rete a maglia sciolta dell'altezza complessiva max pari a ml 2,00 (senza cordolo in muratura) oppure realizzata mediante staccionata in legno con piantumazione, sui lati est e sud, di essenze arboree ed arbustive autoctone.
2. Su tutte le suddette recinzioni è consentita l'installazione di cancelli metallici con disegno semplice.

ARTICOLO 17

Inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni tecniche relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso della L.R. 39/2005 e delle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962.
2. L'illuminazione notturna LED del percorso carrabile e del piccolo piazzale oltre ai percorsi pedonali per l'accesso agli immobili sarà realizzata con apparecchi di altezza contenuta "da giardino"; l'illuminazione nelle aree di utilizzo limitato sarà temporizzata al fine di ridurre l'inquinamento luminoso.