Comuni di **Castagneto Carducci** e **San Vincenzo**
Provincia di Livorno

"Società Agricola DIEVOLE Spa"

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

(L.R. 65/2014 art. 74 e s.m.i - D.P.G.R. 25.08.2016 n. 63/R)

Proprietà: Società Agricola Dievole Spa

Progettisti: Dott. Agronomo Alessandro Arretini

geom. Marco Simoncini

Maggio 2019

Norme Tecniche di Attuazione

14

P.A.P.M.A.A. – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Società Agricola Dievole s.p.a. da un decennio ha sviluppato un progetto per la produzione e valorizzazione dei vini ed oli più rappresentativi del territorio toscano acquisendo aziende agricole all' interno delle denominazioni Docg Chianti Classico, Docg Brunello di Montalcino e recentemente nella Doc Bolgheri.

La proprietà ha individuato nell' azienda agricola "Le Colonne", intesa come complesso costituito da terreni e fabbricati aziendali, la struttura idonea ed interessante per proseguire nello sviluppo imprenditoriale di produzione di vini ed oli di alta qualità ritenendo la denominazione Doc Bolgheri e la vocazione del territorio elementi da sviluppare e valorizzare.

L' azienda agricola "Le Colonne" ha costituito l'ultimo lembo dei grandi possedimenti sulla costa Tirrenica della famiglia Serristori, proprietà di più ampie e vaste dimensioni nei territori dei comuni di Castagneto Carducci e San Vincenzo.

La Società Agricola Dievole s.p.a. con la stesura del P.A.P.M.A.A., avendo già concluso il programma delle trasformazioni colturali con l' impianto degli ultimi vigneti fra la fine del 2018 inizio 2019, intende dare un inquadramento definitivo all' intera consistenza aziendale.

Con la stesura del P.A.P.M.A.A., strumento questo di programmazione decennale, l' azienda ha inteso fare un' analisi complessiva delle proprie attuali consistenze e delle future necessità andando a richiedere le volumetrie necessarie e funzionali alla coltivazione e trasformazione delle produzioni aziendali, nonché un più puntuale utilizzo delle volumetrie esistenti al fine di renderle connesse alle attuali attività aziendali.

ART. 1 - INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il quadro normativo di riferimento è:

- L.R. n° 65 del 10 novembre 2014;
- D.P.G.R. n° 63/R del 25 agosto 2016;
- P.I.T.;
- Piano Strutturale e R.U.C.;
- Variante Piano Strutturale - Piano Operativo, All. "H" Scheda Norma di Dievole;
- L.R. n° 39 del 21 marzo 2000;
- D.P.G.R. n° 48/R dell' 8 agosto 2003;
- D. LGS. N° 42 del 22 gennaio 2004.

Art. 2 - P.A.P.M.A.A. ELENCO ELABORATI

Il P.A.P.M.A.A. è costituito, oltre dal Programma stesso con annessa Relazione Tecnico-Economica-Ambientale sul programma degli interventi ai sensi dell' art. 7, comma 3 del D.P.G.R. n° 63/R del 2016, dagli elaborati di seguito elencati:

TAV. 1 - Documentazione generale
TAV. 2 - Planimetria della proprietà al 26.11.2015
TAV. 3 - Planimetria colture al 26.11.2015
TAV. 4 - Planimetria colture al dicembre 2016
TAV. 5 - Planimetria colture al dicembre 2017
TAV. 6 - Planimetria colture al dicembre 2018
TAV. 7 - Planimetria colture al dicembre 2019
TAV. 8 - Volumetrie aziendali attuali e future
TAV. 8/a - Fabbricati "Le Colonne"
TAV. 8/b - Fabbricati "I Pianali"
TAV. 8/c - Fabbricati "Villamagna"
TAV. 8/d - Fabbricati "Conte Alberto"
TAV. 8/e - Fabbricati "Ser Iacopo"
TAV. 9 - Fabbricati e terreni oggetto di dismissione
TAV. 10 - Nuova cantina planimetria di inquadramento
TAV. 10/a - Planimetria generale 1/500
TAV. 10/b - Livello 0.0
TAV. 10/c - Livello 0.5
TAV. 10/d - Livello 1.0
TAV. 10/e - Livello 1.5
TAV. 10/f - Livello 2.0
TAV. 10/g - Pianta delle coperture
TAV. 10/h - Sezioni
TAV. 10/i - Assonometria Livello 0.0
TAV. 10/l - Assonometria Livello 1.0
TAV. 10/m - Assonometria Livello 2.0
TAV. 10/n - Calcolo S.U.L.
TAV. 10/o - Calcolo superficie totale e volume
TAV. 10/p - Render
TAV. 10/q - Render
TAV. 11 - Nuovo annesso agricolo a "Villamagna"
TAV. 12- Vincoli di zona
TAV. 13 - Sistemazioni ambientali
TAV. 14 - N.T.A.
TAV. 15 - Adeguamento strada di accesso
TAV. 16 - Relazione geologica

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Intervento ricadente in territorio aperto.

L' intervento prevede nuove edificazioni per strutture a servizio dell' azienda agricola Le Colonne:

Cantina e servizi annessi da realizzarsi all' interno dell' ex sito di cava di Cariola.
Tale struttura dovrà rispettare:
- S.U.L. non superiore a mq. 5.800;
- numero massimo di piani fuori terra tre con punto zero dal piano di cava;
- la sagoma del fabbricato non dovrà interferire da un punto di vista visivo con la corona superiore della parte rocciosa così da mantenerne la visibilità dalla S.S. Aurelia;
- Previsioni della Variante al P.S. - P.O. Allegato "H" Schema Norma di Dievole.

Annesso agricolo per rimessaggio macchine ed attrezzature agricole presso il complesso edilizio di "Villamagna".
Tale struttura dovrà rispettare:
- S.U.L. non superiore a mq. 391,16;
- Volume massimo mc. 2.143,56;
- Numero di piani uno;
- Altezza massima in gronda ml. 7,00;
- Quanto previsto dal R.U.C.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente si rimanda al Piano Operativo e Variante al Piano Strutturale adottata il 31 luglio 2018 ed approvata definitivamente, sempre dal Consiglio comunale, con deliberazione n. 17 del 20 marzo 2019, Allegato "A" - Schedatura del patrimonio edilizio esistente, Fascicolo A 11 AGRICOLA - Scheda da n° 501 a n° 571.

In dettaglio i seguenti complessi immobiliari trovano puntuale schedatura così come di seguito indicato:
- Scheda 558, "Le Colonne";
- Scheda 561, "I Pianali";
- Scheda 565, "Villamagna";
- Scheda 568, "Conte Alberto";
- Scheda 569, "Ser Iacopo".

ART. 4 - MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo è regolato dalla Convenzione urbanistica stipulata fra il proponente e l' Amministrazione comunale del Comune di Castagneto Carducci. Il periodo di attuazione del P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Operativo è 10 anni dalla data dell' approvazione definitiva.

Gli interventi di nuova costruzione previsti dal Piano devono essere realizzati con Permesso di costruire, mentre gli interventi sulle volumetrie esistenti possono essere realizzati con Permesso di costruire o S.C.I.A.

ART. 5 - AREA DI INTERVENTO "AREA DESTINATA AD INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDRO-GEOMORFOLOGICA E PER OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE" (COSI' COME IDENTIFICATA DA SCHEDA DI INTERVENTO 3. IN P.O. ALL. H8 SCHEDA NORMA DI DIEVOLE)

In tale area è da prevedersi un globale riordino delle regimazioni superficiali con ripristino del tratto esistente ad est dell'area e con incremento mediante opere di ingegneria idraulica naturalistica in particolare nella parte nord rispetto al sito di cava tutte recapitanti all'interno del borro esistente posto a sud dell'area di ex-cava.

Le opere di regimazione in progetto avranno una profondità indicativa di 90 cm e una larghezza in pianta di circa 50 cm. Per la loro realizzazione potranno essere utilizzati materiali sia naturali che sintetici o in elementi prefabbricati a condizione che siano funzionali alla mitigazione dell'erosione superficiale.

Potranno essere previste e predisposte canalizzazioni nuove per la regimazione della zona da collegarsi alla rete naturale di scolo esistente.
In sede di progetto esecutivo e di titolo abilitativo dovranno essere meglio dettagliate le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle opere di sistemazione ambientale.

Nella parte a monte della ex-cava è altresì ammessa la realizzazione di un nuovo tracciato stradale con fondo sterrato e ingombro massimo della sede principale di circa 6 mt con canalette di sgrondo realizzate in scavo sul lato di monte della stessa.

Il nuovo tracciato viario sarà corredato da opere di ingegneria idraulica per la messa in sicurezza idrogeomorfologica del sito dell'ex area di cava poste in modo che la larghezza della nuova viabilità comprensiva delle opere di ingegneria idraulica non superi i 20 metri, distanza obbligatoria da mantenere tra pianta e pianta al fine di mantenere la continuità dell'area boscata.

In tale area è altresì ammessa la realizzazione di manufatti e impianti inerenti il trasporto / trattamento / depurazione delle acque reflue prodotte dalla cantina vinicola e delle acque meteoriche raccolte nell'area della medesima e del suo immediato intorno.

Tali opere dovranno essere realizzate facendo ricorso ove possibile a manufatti interrati o seminterrati e progettati per adattarsi quanto più possibile alla morfologia del terreno esistente.

Tale area potrà inoltre essere interessata da interventi di messa in sicurezza dell'area estrattiva (cfr. art. 3.1 a seguire) per tutte le necessarie attività di tale natura che debbano esuberare dall'area di intervento "riqualificazione dell'ex cava".

In tale area è ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno e/o in ferro tipo corten e rete metallica, al fine di garantire la sicurezza per le persone e la fauna locale.

Le indicazioni progettuali preliminari indicate nell'elaborato TAV. 13 "Interventi di sistemazione ambientale in conformità alla Scheda 3 di cui all'allegato H "Scheda norma di Dievole" del Piano Operativo" hanno valore di progetto preliminare e dovranno essere oggetto di una coerente traduzione nelle successive fasi progettuali.

L'area oggetto di intervento è stata sottoposta recentemente a taglio ceduo e quindi ad oggi si presenta con un popolamento giovane in fase di ricrescita.

Trattandosi di area boscata sottoposta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, gli interventi richiesti saranno da sottoporre ad autorizzazione secondo quanto indicato dall' art. 42 della L.R. n° 39/2000.

ART. 6 - AREA DI INTERVENTO "RECUPERO E SISTEMAZIONE DELLA VIABILITA' DI ACCESSO ALL'AREA DELLA EX CAVA" (COSI' COME IDENTIFICATA DA SCHEDA DI INTERVENTO 2. IN P.O. ALL. H8 SCHEDA NORMA DI DIEVOLE)

Gli interventi sulla viabilità esistente di accesso al sito dell'ex cava saranno realizzati coerentemente ai contenuti della Scheda di Intervento n. 2 dell'Album delle previsioni urbanistiche e saranno finalizzati a consentire l'accesso alla cantina da parte dei mezzi necessari al suo rifornimento e al suo funzionamento, inclusi autoarticolati.

A tale scopo è ammesso il potenziamento della rete viaria esistente interna all'azienda, fino a raggiungere il sito della cava attraverso opportuni raggi di curvatura e opportune pendenze delle sedi stradali.

Sarà utilizzato, potenziandolo, il vecchio tracciato di accesso, sia per il tratto costituito dalla strada poderale aziendale pedecollinare che corre parallelamente alla vecchia Aurelia, sia per quanto riguarda il tratto di viabilità realizzato e utilizzato ai tempi dell'attività estrattiva nella cava e posto all'interno della zona boscata.

Per entrambi i tratti viari saranno operati interventi di sistemazione dell'originale sedime stradale, di cui saranno mantenute le caratteristiche drenanti, attraverso la

stesa di inerti selezionati a granulometria assortita, apportando le modifiche dell'andamento planimetrico necessarie a facilitarne la fruibilità da parte di mezzi di lavoro e di trasporto da e verso la nuova cantina anche attraverso la creazione di piazzole di scambio in quanto l'attuale carreggiata, anche a seguito degli interventi, non consentirà ovunque lo scambio tra i mezzi.

Tra i due tratti viari sopra menzionati verrà realizzata una bretella (che sviluppa la ipotesi 2 della Scheda di intervento n° 2), in variante al tracciato originale, finalizzata a meglio diramarsi dalla viabilità poderale esistente.

Sarà regolato e migliorato il sistema di raccolta lungo strada delle acque superficiali, attraverso la realizzazione di nuove canalette antierosione o il potenziamento delle esistenti, unitamente ai necessari sistemi di raccordo di tali presidi con quelli di regimazione idraulica previsti nelle aree circostanti.

L'allargamento dei tracciati avverrà prevalentemente con interventi di ingegneria ambientale, come ad esempio gabbionate o terre armate e, solo laddove questo non sarà possibile per particolari esigenze morfologiche e strutturali, si ricorrerà a manufatti in cemento armato opportunamente rivestiti con pietra naturale.

Nella logica del riutilizzo dei materiali di scavo, sia per gli allargamenti che per i rivestimenti dei tracciati o dei manufatti in cemento armato, verranno impiegati, previa opportuna preparazione e/o frantumazione, i materiali lapidei provenienti sia dalle opere di messa in sicurezza della cava sia dai lavori di scavo per la realizzazione della nuova cantina. Il riutilizzo dei materiali di risulta potrà essere

esteso anche all' intera rete viaria aziendale ai fini di manutenerle / consolidarle / ampliarle.

La posa di eventuali sottoservizi tecnici dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere stradali, all'interno del sedime delle medesime.
In tema di illuminazione dei tracciati stradali e di presidi antincendio lungo i medesimi, fanno fede le indicazioni contenute nell'allegato H della "Scheda norma di Dievole".

Le indicazioni progettuali preliminari indicate nell'elaborato TAV. 14 "Interventi di sistemazione della viabilità in conformità alla Scheda 2 di cui all'allegato H "Scheda norma di Dievole" del Piano Operativo" hanno valore di progetto preliminare e dovranno essere oggetto di una coerente traduzione nelle successive fasi progettuali.

L'area boscata situata ai margini della viabilità è caratterizzata dalla presenza di un ceduo di leccio che potrà essere oggetto di interventi selvicolturali finalizzati a valorizzarne il pregio ambientale e paesaggistico.

Tali interventi sono in grado di ridurre il rischio di innesco e propagazione degli incendi possono agevolare il lavoro di adeguamento della viabilità di accesso.

Infatti selezionando le piante da rilasciare già nell'ottica del futuro allargamento dell'asse viario si mitigherebbe l'impatto della fase di cantiere sulle piante limitrofe alla sede stradale.

In fase di esecuzione dei lavori è consentito poter procedere con l'espianto di alcune ceppaie che la loro presenza contrasta con la realizzazione del tracciato di progetto.

ART. 7. – AREA DI INTERVENTO "RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CAVA" (COSI' COME IDENTIFICATA DA SCHEDA DI INTERVENTO 1. IN P.O. ALL. H8 SCHEDA NORMA DI DIEVOLE)

7. 1 OPERE DI MESSA IN SICUREZZA DELLA CAVA E DEL SUO IMMEDIATO INTORNO

La messa in sicurezza dell'area estrattiva dovrà essere preceduta da un adeguato e approfondito studio geologico che dovrà affrontare le tematiche litologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e strutturali e che dovrà chiarire:
le caratteristiche geotecniche delle litologie costituenti le pareti della ex area estrattiva;
le condizioni idrogeologiche e l'eventuale circolazione idrica;
la valutazione dei fenomeni di amplificazione sismica per fattori topografici e geomorfologici;
la verifica di stabilità dei versanti dell'area nel suo complesso, sia per ciò che riguarda l'area immediatamente esterna alla cava che pareti della stessa, in stretta relazione all'assetto morfologico che sarà previsto.

La messa in sicurezza dell'area estrattiva, che accoglierà al proprio interno la cantina, potrà essere attuata secondo le migliori tecniche disponibili e in particolare saranno consentiti:
la realizzazione di un gradone nella parte superiore del fronte di scavo per un'altezza massima di 10 m con la possibilità di creare una cengia/pedata anche ad andamento orizzontale;
la realizzazione di una o più cenge nella parete rocciosa poste a livelli intermedi tra il fondo cava e la sommità;
l'attività di disgaggio nelle pareti rocciose da effettuarsi con leverini e martinetti idraulici;
i lavori di scavo con lo scopo di diminuire la pendenza della parete;
i lavori di scavo per eliminare le parti che risultano strapiombanti;
la messa in opera di opere di protezione attiva quali ad esempio reti metalliche e chiodi di ancoraggio per evitare il distacco di frammenti rocciosi oppure la messa in opera di singole chiodature di ancoraggio;
lo scavo di tasche di varie dimensioni e profondità nelle pareti rocciose con la finalità di alloggiare il terreno nel quale piantare e fare sviluppare le essenze vegetali con lo scopo di offrire una copertura alle aree messe in sicurezza con la rete e con le chiodature.

Nell' esecuzione dei lavori sopra elencati potranno essere rimosse le specie forestali presenti anche mediante estirpazione delle ceppaie nei limiti indispensabili per la messa in sicurezza dell' area.

Il materiale inerte costituito da terre e rocce da scavo che dovesse risultare in esubero dalle operazioni di messa in sicurezza delle pareti della ex area estrattiva, dalle attività di disgaggio, dalle attività di regolarizzazione delle pareti rocciose e dallo scavo per ricavare il piano di posa delle fondazioni della cantina, qualora rispondente alle normative vigenti in materia, potrà essere riutilizzato sia all'interno che all'esterno dell'area in sostituzione di materiali inerti provenienti da cave attive.

A tale scopo per l'utilizzo all'interno dell'area, sarà possibile la gestione esclusa dal regime di rifiuto, in regime di rifiuto e in regime di sottoprodotto, mentre per l'utilizzo all'esterno dell'area sarà possibile sia la gestione in regime di rifiuto che in regime di sottoprodotto, così come stabilito dalle normative vigenti in materia.

Per la gestione in regime di sottoprodotto e in quella di rifiuto saranno consentiti sulle terre e rocce da scavo in esubero, trattamenti di normale pratica industriale quali ad esempio la riduzione volumetrica mediante macinazione e la selezione granulometrica con l'eventuale eliminazione degli elementi/materiali antropici qualora fossero presenti.

Sono inoltre consentiti all'interno dell'ex cavo estrattivo interventi di scavo, riprofilatura, creazione di sedi e alloggiamenti, il taglio e l' asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva presente assimilabile ad essenze infestanti e di tutti quei lavori che si rendessero necessari oltre che per le opere di messa in sicurezza del sito anche per le opere edili, strutturali e impiantistiche inerenti la realizzazione del nuovo edificio cantina, da definirsi in sede di progettazione esecutiva ed ottenimento dei titoli abilitativi.

7. 2 OPERE NELLA "AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI CANTINA A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA" - CARATTERISTICHE URBANISTICHE, EDILIZIE, IMPIANTISTICHE ED AMBIENTALI DELLA NUOVA CANTINA

1 - Caratteristiche urbanistiche:

1.A - Edificabilità massima consentita

L'edificabilità massima consentita per il fabbricato cantina in termini di S.U.L. (calcolata ai sensi del DPGR 64/R 2013) è definita in **mq. 5.800**, in accordo ai disposti della scheda di intervento n° 1 all'interno dell'allegato H.

L'edificabilità massima consentita per il fabbricato cantina in termini di VOLUME è pari a 30.077,82 mc, vedasi tabella inserita nella Relazione allegata al P.A.P.M.A.A.

1.B – Destinazione d'uso

Agricola.

A corredo dell'attività produttiva strettamente legata alla lavorazione delle uve e del vino, potranno trovare posto nel nuovo complesso edilizio anche spazi e servizi a supporto di attività di promozione e rappresentanza, degustazione prodotti aziendali, vendita diretta, ecc.

1.C – Attuazione dell'intervento

Intervento diretto.

1.D – Numero massimo dei fabbricati

L'edificato della cantina può essere realizzato anche con la giustapposizione di più corpi di fabbrica o più ali, comunicanti o meno fra loro.

1.E – Categoria di intervento ammessa

Nuova costruzione.

1.F – Altezza massima dei fabbricati

Si ammette la presenza di massimo tre livelli edificati principali (fatta salva la presenza di mezzanini all'interno di essi) all'interno del sedime della cava, con relativi piazzali, tettoie e parti scoperte di pertinenza.

Non è imposta una altezza massima complessiva per l'edificato all'interno della cava: l'altezza complessiva deve essere valutata in funzione di:

Esigenze produttive enologiche / logistiche / amministrative / di rappresentanza all'interno dei vari livelli;

ottemperare alle indicazioni di inserimento ambientale e paesaggistico attesi dall'allegato H8 della Scheda Dievole allegata al P.O.

1.G – Superfici interrate o seminterrate

Sono definite dal progetto esecutivo, senza un limite di proporzione nei confronti delle superfici e dei volumi complessivi. Le funzioni ospitate in tali superfici potranno essere anche di tipo primario (luoghi di lavoro, di trasformazione del prodotto vinicolo, ecc.), fatto salvo il rispetto delle prescrizioni in materia di requisiti igienico sanitari, di sicurezza e di salubrità per gli ambienti di lavoro.

1.H - Superfici permeabili / impermeabili

Il sedime della cava si configura come un sito in roccia affiorante e pertanto impermeabile. Coerentemente ai disposti della Scheda di intervento n. 1 è pertanto ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli all'interno del sito della cava, attraverso la realizzazione di coperture, piazzali, accessi carrabili, rampe, ecc. Si rimanda altresì all'art. 3.1 inerente le prescrizioni per le sistemazioni geomorfologiche e all'art. 1 inerente le prescrizioni per le sistemazioni idrauliche, e ai requisiti sul recupero delle acque meteoriche di cui alle *Caratteristiche Impiantistiche*, più avanti.

1.I – Volumi tecnici

I Volumi tecnici da realizzarsi per il funzionamento della CANTINA, così come gli scannafossi, i cavedi ecc, non concorrono al calcolo della S.U.L. complessiva ammessa (pari a mq 5.800), in ottemperanza ai disposti del DPGR 64/R 2013.

1.L – Parcheggi e autorimesse
Il presente Piano demanda al progetto edilizio l'individuazione dei corretti spazi di accesso / manovra / sosta sia per i mezzi agricoli, sia per i mezzi di rifornimento merci, sia per i mezzi di trasporto lavoratori e visitatori.

1.M – Configurazione edilizia / geometrica della cantina
Gli allegati grafici (TAV. 10) a descrizione della CANTINA allegati al presente Piano costituiscono progetto preliminare della medesima e sono pertanto indicativi e non prescrittivi in alcuna loro parte ai fini della redazione del progetto per l'ottenimento dei titoli abilitativi e del progetto esecutivo e dovranno pertanto essere oggetto di una coerente traduzione nelle successive fasi progettuali.

2- Caratteristiche edilizie

2.A – Involucro edilizio
Per l'involucro di facciata è richiesto il ricorso a materiali dal basso tenore riflettente (ad esclusione delle parti vetrate), con colorazioni compatibili con il contesto ambientale (roccia, vegetazione).

2.B – Strade di accesso, piazzali scoperti e tetti piani
Sono ammessi rivestimenti carrabili in cemento architettonico, pietra naturale o artificiale o similari, atti a generare superfici con grane e colorazioni compatibili con il contesto ambientale (roccia, vegetazione).
Nei piazzali è auspicata la realizzazione di fioriere, atte a promuovere la presenza di verde, così come la realizzazione di parti di tetti piani verdi, atti a meglio integrare il fabbricato nel contesto ambientale.

2.C - Verde di progetto
In fioriere, tetti verdi, elementi di facciata, insenature nella roccia artificialmente predisposte, ecc. è auspicata la piantumazione di specie verdi tipiche della zona, preferibilmente dal basso fabbisogno idrico.

2.D - Tettoie, aggetti, pensiline
E' ammessa la realizzazione di elementi a sbalzo, per incentivare effetti di schermatura solare delle parti verticali finestrate o vetrate, per generare spazi di lavoro esterni protetti dalle intemperie e simili.
E' ammessa altresì la formazione di strutture metalliche con elementi lineari orizzontali e verticali (sul principio costruttivo dei pergolati) atti a sostenere elementi ombreggianti o elementi impermeabili provvisionali da utilizzarsi a supporto di determinate attività al coperto (vendemmia, eventi all'aperto, ecc.)

2.D - recinzioni, parapetti
E' ammesso l'inserimento di recinzioni in pali di legno e/o in ferro tipo corten e rete metallica, al fine di garantire la sicurezza per le persone e la fauna locale, così come l'uso di parapetti in ferro e /o legno, abbinati o meno a camminamenti in grigliato

metallico o similari, ad accesso e a protezione di percorsi di manutenzione, accessi alle aree verdi circostanti, sbalzi, ecc.

3- Caratteristiche impiantistiche

La progettazione impiantistica dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
- qualità dell'ambiente esterno/interno,
- risparmio di energia,
- per la produzione di fluidi caldi e freddi, ricorso a sistemi alimentati a fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

Relativamente alle acque meteoriche, deve essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle medesime, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti. In fase di progettazione devono essere previste cisterne di raccolta delle acque meteoriche, interrate o poste all'interno dell'edificio. L'acqua raccolta potrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione.

Sono consentiti gli allacci agli impianti a rete esistenti nella zona e tali allacci dovranno essere realizzati completamente interrati, mediante scavo nel sottosuolo. Non sono consentite linee aeree.

Con riferimento al Piano Operativo, non sarà possibile l'installazione di impianti solari, fotovoltaici ed eolici sulla copertura dell'edificio per ridurre l'impatto sulla risorsa avifaunistica e sul paesaggio pertanto il rispetto dei limiti di legge riguardanti la % di copertura di fabbisogni da fonti rinnovabili dovrà essere perseguibile tramite installazione di pompe di calore di tipo elettrico ad alta efficienza.
Inoltre, allo scopo di qualificare le performance energetiche del fabbricato per la nuova cantina vinicola in forma migliorativa rispetto alla norma vigente in materia, questo dovrà presentare caratteristiche di edificio a quasi zero energia (NZEB).

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, saranno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici. Al fine di ridurre la richiesta idrica dall'acquedotto cittadino dovrà essere previsto emungimento da falda locale previo processo di potabilizzazione.

Per il risparmio energetico dovranno essere utilizzate lampade tipologia LED ad alta efficienza (<80 lm/W) . Dovranno essere inoltre previsti sistemi di riduzione di flusso e di gestione dell'orario di accensione. Per l'illuminazione esterna dovranno essere previste lampade full cut-off per limitare al minimo l'inquinamento luminoso, e dovranno in ogni caso essere rispettati i disposti del DGRT 815/2004.

Dovranno essere predisposti sistemi di pretrattamento dei reflui mediante sistemi quali ad esempio fosse settiche opportunamente dimensionate mediante metodo abitanti equivalenti.

Dovrà inoltre essere presente un impianto di depurazione dei reflui quali ad esempio fitodepurazione o filtri percolatori in grado di restituire una prestazione in linea con la Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte III del D.Lgs. 152/06.

Dovranno essere previsti idonei accorgimenti per la riduzione delle vibrazioni e dei rumori durante il ciclo di lavorazione. I macchinari dovranno, per esempio, essere dotati di basamenti antivibranti in grado di limitare la il passaggio delle vibrazioni agli elementi strutturali e i macchinari e dotati di accorgimenti atti a ridurre l'emissione sonora quali, per esempio, silenziatori, coibentazione della pannellatura esterna, ecc).
Nei locali dove fosse presente forte emissione di rumore dovrà essere previsto idoneo isolamento verso altri ambienti.

I rifiuti provenienti dall'attività, siano essi pericolosi o non pericolosi, dovranno essere raccolti temporaneamente, per gruppi omogenei, in appositi ambienti che posseggano caratteristiche tali da impedire inconvenienti igienico sanitari e, in generale, danni a cose o a persone.

4- Caratteristiche ambientali e paesaggistiche

Il progetto preliminare della cantina allegato al presente Piano e le analisi delle caratteristiche morfologiche e percettive sia a distanza che ravvicinate del sito (di cui nella allegata relazione tecnica) sono tesi ad individuare già nella fase di Piano elementi di coerenza tra l'intervento edificatorio e l'ambito naturale, e a promuovere la tutela del contesto ambientale.

Il progetto esecutivo della cantina dovrà perfezionare e dettagliare tali elementi, attraverso una definizione accurata di:
soluzioni distributive generali applicate per il fabbricato;
configurazione dei volumi e delle altezze dei vari livelli;
scelta delle soluzioni di facciata e dei materiali applicati;
trattamento delle zone scoperte e del verde.

Relativamente alla gestione del verde e delle alberature esistenti nell' "area destinata alla realizzazione di cantina a servizio dell'azienda agricola", sono consentiti i necessari interventi di espianto delle alberature e delle relative ceppaie che si rendessero necessari all'esecuzione degli interventi edilizi, strutturali e impiantistici relativi alla realizzazione della nuova cantina e alle opere di messa in sicurezza della cava.

7.3 OPERE NELL'AREA DI INTERVENTO "AREA DESTINATA ALLA RINATURALIZZAZIONE"

In tale area saranno consentiti interventi legati esclusivamente a eventuali esigenze derivate dalla prossimità degli interventi edilizi (eseguiti nella confinante "area

destinata alla realizzazione di cantina a servizio dell'azienda agricola"), come ad esempio sistemazioni del terreno conseguenti agli interventi sulla viabilità, interventi di regimazione idraulica e simili.

E' ammesso l'inserimento di recinzioni in pali di legno e/o in ferro tipo corten e rete metallica, al fine di garantire la sicurezza per le persone e la fauna locale.

E' ammesso il controllo della vegetazione infestante finalizzato al corretto sviluppo di piante dominanti aventi valore ambientale e paesaggistico.

7. 4 OPERE NELL'AREA DI INTERVENTO "AREA DESTINATA AD ALBERATURE DI ALTO FUSTO "GIARDINO SILVESTRE""

In tale area saranno promossi interventi di taglio che permettano di rilasciare gli esemplari arborei e arbustivi a miglior portamento, garantendo quanto più possibile la diversità delle specie presenti.

E' ammesso l'inserimento di recinzioni in pali di legno e/o in ferro tipo corten e rete metallica, al fine di garantire la sicurezza per le persone e la fauna locale.

E' ammessa in tale area la prosecuzione del nuovo tracciato stradale posto a monte del sito della cava di cui all'art. (1) e alla TAV. 13, in modo da favorire anche in tale area continuativamente nel tempo opere di manutenzione della cresta superiore e del sistema di regimazione delle acque esistente e di progetto.

In quest'area sarà conservato e favorito il migliore sviluppo del bosco presente.

La fisionomia è quella tipica della lecceta ovvero con il leccio come specie dominante, la sughera in posizione subordinata con alberelli e arbusti sclerofillici di filliree, laurotino, lentisco, corbezzolo, alaterno e mirto in posizione di sottobosco o di radura e, infine di arbusti mediterranei quali erica arborea, varie specie di cisti, di ginepri e di leguminose del tipo delle "ginestre".

Nelle aree a migliore sviluppo ovvero quelle con altezza oltre i 7-8 metri, il leccio tende a chiudere la sua copertura e, pertanto, questi boschi tendono ad evolvere a lecceta quasi pura, mentre le altre specie restano confinate nelle interruzioni di copertura o dove il suolo è più superficiale.

Per migliorare le aree forestali in zona, le porzioni con sviluppo migliore potranno essere avviate all'alto fusto una volta raggiunta l'età del turno minimo.

ART. 8. - NUOVO ANNESSO AGRICOLO PER RIMESSAGGIO MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE

Il nuovo annesso agricolo per il rimessaggio delle macchine ed attrezzature agricole dovrà avere una ubicazione non isolata, prioritariamente in un contesto già

edificato in continuità ai fabbricati esistenti e rispettarne la preminenza con particolare attenzione alla visibilità dalle viabilità di accesso e dai principali punti di vista di percettibilità.

Caratteristiche costruttive e prescrizioni
Il nuovo annesso agricolo dovrà avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui sarà inserito, in particolare:

altezza fuori terra non maggiore di ml. 7,00;
strutture di copertura in legname;
manto di copertura a tegole e coppi di laterizio,
finiture delle murature esterne ad intonaco di tipo civile.

Le sistemazioni delle pertinenze esterne dovranno tener conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso a pavimentazioni ad asfalto e introducendo schermature esclusivamente costituite da essenze arboree e/o arbustive autoctone.

Distanze
Le distanze minime che il nuovo annesso agricolo dovrà rispettare non devono essere inferiori a:
ml. 10,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
ml. 10,00 dai confini di proprietà;
quanto previsto dal Codice della strada per la viabilità pubblica.

Art. 9 - MISURE DI COMPENSAZIONE PER IL MANTENIMENTO DEL VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO DEL TERRITORIO RURALE

9. 1 RIQUALIFICAZIONE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA DEL BOTRO AI FICHI

L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione delle fasce ripariali del tratto terminale del Botro ai Fichi all'interno della proprietà aziendale.

Il Botro che collega la parte sommitale dell'area boscata al mare costituisce un importante corridoio fluviale della rete ecologica locale.

Questo in accoglimento di quanto indicato nell'Allegato H – Scheda Norma di Dievole della variante al Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci, riconoscendo come valore irrinunciabile il mantenimento ed il miglioramento del valore paesaggistico ed ecologico del territorio rurale.

Nell' applicazione di quanto sopra si dovrà procedere alla riqualificazione naturalistica e paesaggistica del Botro ai Fichi attualmente invaso da cenosi vegetali alloctone.

9.2 - MANTENIMENTO DEL VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO DEL TERRITORIO RURALE

Al fine di mantenere tali valori particolare attenzione dovrà essere riservata al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie ed al mantenimento di fasce inerbite spontanee dislocate lungo i perimetri degli impianti vitati ed olivati allo scopo di mantenere un serbatoio di biodiversità per insetti pronobi, predatori ecc. utili tutti al sistema circolare della naturalità.

Al fine di mantenere tali valori particolare attenzione dovrà essere riservata al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie ed al mantenimento di fasce inerbite spontanee dislocate lungo i perimetri degli impianti vitati ed olivati allo scopo di mantenere un serbatoio di biodiversità per insetti pronobi, predatori ecc. utili tutti al sistema circolare della naturalità.

Dovranno essere mantenuti gli elementi caratterizzanti la maglia agraria dell' area pedocollinare costituita da filari singoli di olivi ortogonali al naturale deflusso delle acque meteoriche.

Nell' area boscata retro dunale, caratterizzata principalmente da un bosco ceduo di leccio, dovranno essere ripristinati gli originari accessi per facilitare le operazioni di sorveglianza, accessibilità ai mezzi di soccorso ed ai mezzi destinati all' antincendio boschivo e per la gestione ordinaria del bosco stesso.

Art. 10 - VARIANTI

Le modifiche alle prescrizioni del presente P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo che costituiscano variazione sostanziale del progetto saranno considerate come varianti al Piano; la loro eventuale attuazione sarà possibile a seguito dell'esito positivo dell'iter di approvazione della variante, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente per i piani attuativi.

Non costituiranno in ogni caso variazioni sostanziali e non richiederanno pertanto procedure di variante tutte le modifiche che dovessero essere apportate a quanto previsto dalle presenti norme e dagli elaborati di Piano in merito agli interventi di progetto inerenti la viabilità, la messa in sicurezza idraulica, la messa in sicurezza della ex cava di Cariola, la realizzazione della nuova cantina, di realizzazione del nuovo annesso agricolo, le misure di compensazione che dovessero derivare o essere influenzati da:
lo sviluppo dell'iter autorizzativo e di verifica dei progetti esecutivi / edilizi con gli Enti preposti;
gli approfondimenti tecnici, conoscitivi di dettaglio e di maggior definizione funzionale a cui saranno soggetti tali interventi in fase di progettazione definitiva / esecutiva e in fase di realizzazione.

Non costituiranno in ogni caso variazioni sostanziali e non richiederanno pertanto procedure di variante:
tutti gli interventi agronomici e selvicolturali che non modificano l' ordinamento colturale programmato;
tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalle normative nazionali, regionali e comunali compreso gli ampliamenti "una tantum" previsti dall' art. 71, comma 1 bis della L.R. n° 65/2014.

Più in generale non costituiranno variazioni sostanziali e non richiederanno procedure di variante:
tutti gli affinamenti progettuali indirizzati a perseguire il miglior inserimento paesaggistico, ambientale, e funzionale degli interventi sopra menzionati che non siano in contrasto con le finalità del piano e le previsioni dell' Allegato H Scheda Norma Dievole;
ogni altra modifica per la quale le presenti N.T.A. e/o altra previsione urbanistica o normativa consentano l'attuabilità senza dar luogo a procedure di variante al Piano.