

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Ambito di applicazione

Le presenti norme tecniche sono applicate, quale riferimento normativo, al P.A.P.M.A.A. presentato dalla sig.ra Giulia Gropallo, titolare dell'Azienda Agricola "Fattoria di Busona", ubicata nel comune di Castellina in Chianti, strada di Busona n. 30. Trattandosi di azienda sovracomunale, il P.A.P.M.A.A. è stata presentata tramite il portale S.T.A.R. istanza telematica presso il comune di Castellina in Chianti in data 26/07/2021, identificativo GRPGLI66D61D969I-26072021-1855 ed al comune di Monteriggioni, in data 26/07/2021, identificativo pratica GRPGLI66D61D969I-26072021-1731.

Le attività previste dal suddetto P.A.P.M.A.A., in particolare quella relativa alla realizzazione della nuova volumetria, dovrà rispettare le disposizioni contenute nelle presenti norme

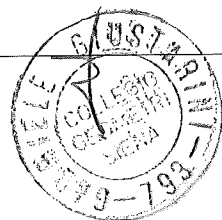
2. Contenuti e finalità del piano

Il P.A.P.M.A.A. della sig.ra Giulia Gropallo prevede la demolizione di due volumetrie incongrue, presenti in prossimità della villa di Busona e la realizzazione di una volumetria unica, da utilizzare sempre come annesso agricolo, in posizione più distaccata, utilizzando materiali che bene si inseriscono nel contesto urbanistico ed ambientale della Fattoria di Busona.

3. Elenco dei documenti

Costituiscono parte integrante della presente pratica i seguenti elaborati tecnici:

- Ipotesi progettuale – planimetria, generale, piante, sezioni e prospetti;
- Calcolo delle volumetrie;



- Relazione illustrativa dell'intervento;
- Relazione agronomica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Verifica di conformità con il PIT ed il PTCP;
- Documento preliminare per la verifica alla VAS;
- Fascicolo contenente la documentazione dei fabbricati esistenti.

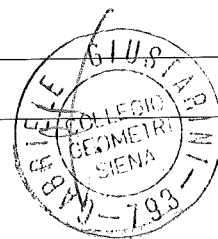
4. Validità e durata del P.A.P.M.A.A.

Ai sensi dell'art. 74 della L.R. Toscana n. 65/2014, il programma ha durata decennale, salvo diverso e maggiore termine stabilito dal Comune in cui viene effettuato l'intervento edilizio. Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenza annuale. La realizzazione degli interventi previsti nel P.A.P.M.A.A. può essere differita, senza necessità di apportare modifiche al programma stesso ed all'atto d'obbligo o convenzione connessi, previa comunicazione al Comune, mantenendo tuttavia la giusta correlazione tra gli interventi agronomici ed ambientali e quello relativo alla realizzazione della nuova volumetria.

5. Normativa di riferimento comunale

L'intervento di nuova edificazione trova i propri riferimenti nel R.U. del comune di Castellina in Chianti, approvato con delibera del C.C. n. ... del nella Tavola P01b – Carta dell'uso e disegno del suolo – Territorio Rurale (sud) come E1 – Area ad esclusiva funzione agricola, così come disciplinato dall'art. 67 delle N.T.A. ed alla successiva disciplina generale di cui all'art. 71 delle medesime norme.

L'area interessata dall'intervento non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico, tuttavia è compresa all'interno della perimetrazione delle aree pertinenziali dei Beni



Storico-Ambientali (BSA) del territorio aperto, di cui all'art. 13.14 delle N.T.A. del vigente P.T.C.P., (ex art. L9 del PTCP 2000 – scheda n. 081 V – Ville e Giardini/Castelli Aggregati di Fattoria – toponimo Busona).

La demolizione delle due volumetrie interessa due edifici di scarso valore e quindi non schedati e che trovano riferimento all'art. 80 delle N.T.A. del R.U., mentre l'intervento di nuova edificazione trova riferimento all'art. 75 delle medesime N.T.A. del R.U. ed all'articolo 13.14 delle N.T.A del P.T.C.P. subordinatamente alla verifica paesaggistica, ambientale ed architettonica.

L'intervento di edificazione proposto deve rispettare i seguenti articoli delle N.T.A. del R.U.:

art. 44: Definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto;

art. 45: ree di tutela paesaggistica dei centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto;

art. 46: Aree di tutela paesaggistica degli aggregati di media rilevanza

art. 47: Aree di tutela paesaggistica degli aggregati agricoli;

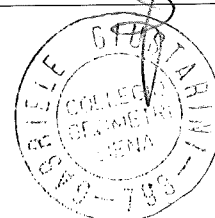
art. 48: Aree di tutela paesaggistica degli aggregati agricoli;

art. 49: Aree di rispetto;

a quest'ultimo articolo deve essere fatto riferimento in quanto l'intervento proposto interessa l'area pertinenziale di un B.S.A.

6. Modalità di attuazione del piano

IL programma si attuerà nell'arco di più anni, secondo il cronoprogramma descritto nella relazione agronomica, tuttavia, l'intervento edilizio di demolizione degli edifici incongrui adiacenti alla villa di Busona, avverrà immediatamente prima della



conclusione dei lavori di edificazione della nuova volumetria.

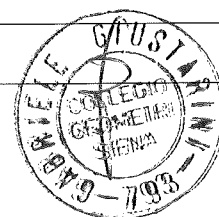
7. Interventi edilizi ammessi

Sono soggette alle disposizioni delle presenti norme le seguenti trasformazioni edilizie:

- realizzazione della nuova volumetria adibita ad annesso agricolo;
- la demolizione dei due edifici ad uso rimessa macchine, ubicati di fronte alla villa;
- ogni altra trasformazione dei suoli, in considerazione del fatto che, l'area di pertinenza del B.S.A. è generalmente inedificabile, con la sola deroga per i centri delle aziende agricole, ed è soggetta a valutazioni paesaggistiche secondo le disposizioni del P.T.C.P.;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel periodo di validità del P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, dovranno trovare il proprio riferimento nelle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento Urbanistico comunale.

8. La nuova volumetria

Il PAPMAA con valore di piano attuativo, ai sensi del co. 13 art. 74; ai sensi del Capo II Sezione I, art. 107 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 ed infine ai sensi dell'art. 73 delle NTA del R.U. comunale vigente, in quanto la realizzazione della nuova volumetria, per altro di modeste dimensioni, ricade all'interno della perimetrazione del B.S.A.. Nel rispetto della tipologia architettonica degli edifici che compongono il centro aziendale, il nuovo annesso avrà una volumetria semplice, ad un unico piano, con tetto a doppia falda, della tipologia a capanna. Nel rispetto della normativa antisismica, la struttura sarà realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo



armato ed il tamponamento sarà realizzato con mattoni a facciavista e la copertura avrà una rifinitura in tegole e coppi.

La localizzazione dell'intervento, seppur ricadendo all'interno dell'area del B.S.A. denominato Busona, è prevista sul lato nord del B.S.A. medesimo, lungo la originaria strada (adesso privata) che conduce in direzione di Trasqua. L'ubicazione della volumetria non è percettibile dall'attuale strada che conduce a Trasqua in quanto in quella zona, il sedime stradale è più basso della quota del terreno di posizionamento del nuovo edificio. Da una visuale panoramica e quindi più distante, il volume andrà ad inserirsi nel fronte che costituisce la parte retrostante del B.S.A. di Busona, al solo scopo di minimizzare l'impatto visivo del complesso aziendale, con l'intento di creare "indifferenza ed impercettibilità dell'intervento".

9. Interventi di mitigazione ambientale

Il P.A.P.M.A.A contempla interventi di ripristino dell'arredo rurale del paesaggio, tuttavia per migliorare l'inserimento della nuova volumetria nel contesto architettonico ed ambientale è prevista la piantumazione di un filare di cipressi toscani lungo i lati nord ed ovest dell'area di sedime della costruzione, proprio come mitigazione a verde, con lo scopo di attenuarne l'impatto e creare una riqualificazione del tessuto esistente.

Siena, 13/01/2022

Il Tecnico

Geom. Gabriele Giustarini

