

## NOTA INTEGRATIVA SOSTITUTIVA

\* \* \*

**OGGETTO: Richiesta di Integrazione Protocollo N. 0000627/2025 del 09/01/2025, a seguito della Conferenza dei Servizi Prot. 32812 del 13/12/2024,**

A seguito della richiesta in oggetto, con la presente si risponde ai punti di chiarimento riportati nella summenzionata lettera:

a) *Sono state rilevate incongruenze, relative i numeri indicanti le consistenze volumetriche di progetto, fra quelle riportate nella “Relazione Tecnico –economica –ambientale sul programma degli interventi”, quelle nella tabella G6 e quelle riportate negli elaborati grafici di progetto e nella “Relazione Illustrativa”, pertanto si richiede di rendere tutti gli elaborati coerenti fra loro;*

E' corretto il dato riportato nella **Relazione Tecnico-Economica-Ambientale**, relativo al volume per **mc 5.520,88**; così come il dato della volumetria di progetto nella **Scheda G6**, di **mc 5.791,38** da realizzare, comprensivo del volume di **mc 270,50** recuperabile (da demolire e ricostruire); pertanto si allegano la **Tav. 04.bi** e la **Relazione Illustrativa degli Interventi** sostitutive degli allegati presentati con l'istanza con le relative correzioni nei calcoli di superfici e volumi.

b) *Ai fini di una migliore e più precisa comprensione delle consistenze volumetriche in progetto (di nuova realizzazione) si richiede di escludere dai conteggi i volumi esistenti seppure inglobati nel progetto;*

Nella **Tav. 04.bi**, che è allegata in sostituzione di quella già inviata con l'Istanza, è meglio specificato il calcolo di superfici e volumi recuperabili (da demolire e ricostruire), realizzabili ed in progetto.

c) *Si rileva che la consistenza volumetrica di progetto è superiore a quella calcolata ai sensi del PTCP, pertanto fornire indicazioni normative legittimanti tale aumento;*

Preme richiamare alcuni passaggi già presenti nella Relazione Agronomica:

*La presente richiesta di PAPMAA trova fondamento nella necessità di una riorganizzazione complessiva del centro aziendale al fine di renderlo organico e funzionale allo sviluppo qualitativo della produzione vitivinicola, in considerazione dell'inadeguatezza, per consistenza e tipologia dei manufatti esistenti.*

*Risulta indispensabile dotare l'azienda di una più ampia consistenza volumetrica, rispetto all'attuale, per poter conseguire quell'auspicato miglioramento qualitativo dei vini, mettendo a disposizione locali idonei e specifici per le varie fasi di vinificazione, affinamento e stoccaggio, oltre al miglioramento dei luoghi operativi rendendoli più attinenti alle coltivazioni quali rimessa trattrici e*

attrezzature.

L'azione propositiva di questo Piano trova la sua centralità nella necessità di avere strutture capaci di migliorare le fasi della **vinificazione**, agendo sulla maturazione e conservazione dei vini rendendo razionali, funzionali e più sicuri i luoghi di lavoro riunendo tutte le fasi in un unico sito aziendale e rendendo idoneo al lavoro e alla corretta gestione dei mezzi, attrezzature e trattrici i **locali rimesse** adeguandone la dimensione, oltre a razionalizzare gli spazi per eventuali dipendenti e a prevedere ambienti per l'ospitalità di stagisti.

Attualmente le consistenze volumetriche utilizzate dall'azienda per il processo produttivo di vinificazione sono la somma delle esistenti presso la cantina aziendale, quella delle aree occupate dai vasi vinari, oltre a quelle per le attrezzature nella cantina periferica.

Il tutto somma un totale di circa  $mc\ 1.955 + 1.000 = mc\ 2.955 + mq\ 400$  in esterno.

Dati questi ricavabili da quanto precedentemente evidenziato.

Le consistenze volumetriche dell'attuale rimessa attrezzi è di  $mc\ 417$  insufficiente per dare ricovero al vasto parco macchine aziendali e attrezzature.

Avendo l'Azienda una consistenza volumetrica complessiva riconducibile agli annessi agricoli esistenti, siano questi utilizzati (attività agrituristica, ricovero macchine, cantina esistente) e non utilizzabili per carenze tipologiche, strutturali e urbanistiche, pari a complessivi  $mc\ 7.019$  (scheda G1), risulterebbero necessari **ulteriori  $mc\ 3.894$  di annessi agricoli**.

Ad integrazione:

La scheda del Piano "G1 Edifici Esistenti" riepiloga l'attuale consistenza in termine di annessi agricoli presenti in Azienda per  **$mc\ 7.019$** , indicando per ciascuna tipologia di struttura la destinazione e lo stato.

Gli annessi agricoli collegati ai fabbricati Aione e Colombaia risultano essere, per: tipologia costruttiva, coerenza, ubicazione, disciplina urbanistica, impossibilitati ad un recupero con demolizione e ricostruzione per un nuovo ricollocamento funzionale all'attività aziendale.

La consistenza di questi annessi agricoli di  $mc\ 2.972$ , pur rimanendo presenti sul territorio, non riescono a soddisfare le esigenze evidenziate dalla Collazzi in questo Piano. Conseguentemente la consistenza volumetrica degli annessi agricoli utilizzabili e utilizzati dalla Azienda risulta essere ( $mc\ 7.019 - mc\ 2.972$ )  **$mc\ 4.047$** .

Il Piano evidenzia come l'applicazione dei parametri edificatori previsti dal PTCP, applicati all' attuale S.A.U. aziendale, indica la necessità di avere in Azienda una consistenza volumetrica di annessi agricoli funzionali alle attività produttive di  $mc\ 10.913$ , a fronte di una volumetria attualmente utilizzata e utilizzabile di  $mc\ 4.047$ .

Tutto quanto sopra porta alla determinazione di una carenza volumetrica aziendale di ( $mc\ 10.913 - mc\ 4.047$ )  $mc\ 6.866$ , dei quali  **$mc\ 5.520$  sono oggetto del PAPMAA**.

- d) Fornire elaborato “schema sistema scolante” avendo cura di indicare in modo chiaro:
- Tracciati delle acque delle acque bianche, scure e di quelle provenienti dalle lavorazioni;
  - Sistemi di trattamento primari;
  - Sistemi di trattamento secondari;

È inviata la **Tav. 04.ai**, in sostituzione di quella già allegata all'Istanza, che contiene anche lo schema del sistema scolante, con le indicazioni più precise relative all'impianto.

- e) Si rilevano le seguenti incongruenze/carenze nell'elaborato “Norme Tecniche di Attuazione”:
- Art. 3 - consistenze volumetriche non coerenti con quanto indicato negli altri elaborati;
  - Art. 5 - indicare norme relative la realizzazione dei manufatti inerenti il trasporto/trattamento/depurazione acque reflue e il procedimento autorizzativo che dovrà essere attivato;
  - Art. 7.1.A - consistenze volumetriche non coerenti con quanto indicato negli altri elaborati;
  - Art. 7.1.F - quantificare l'H massima;
  - Art. 7.4 - indicare che la gestione del verde e delle alberature dovrà rispettare la disciplina del RE vigente in merito;
  - Art. 9:
    - indicare che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno anche rispettare la disciplina delle NTA del RU vigente;
    - rimuovere ultimo punto relativo ciò che non costituisce variazione sostanziale;

Sono state effettuate le correzioni ed integrazioni richieste e si allega le **Norme Tecniche di Attuazione** sostitutive di quelle già presentate allegate all'istanza.

- f) Rimuovere il titolo “Nota Integrativa Città Metropolitana di Firenze Dipartimento Territoriale Direzione Progetti strategici” in quanto non pertinente il testo che segue;

Questa nota è stata unita alla **Relazione Illustrativa degli Interventi**, inserendo un punto aggiuntivo (1a) alle motivazioni e viene allegata in sostituzione; inoltre si allega la **Nota Esplicativa Regione Toscana Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale** in sostituzione della **Nota Integrativa Regione Toscana Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale**, già allegata all'istanza.

- g) Si rilevano le seguenti incongruenze/carenze al punto 3 dell'elaborato “Relazione Illustrativa degli Interventi”:

- consistenze volumetriche non coerenti con quanto indicato negli altri elaborati, pertanto correggere le incoerenze;
- la dicitura “...approvato dal parere della Regione Toscana” risulta non pertinente, pertanto rimuovere tale dicitura;
- con riferimento al locale “Orciaia”, che ai sensi dell'art. 71 del RU vigente è classificato con grado di intervento R1, il progetto di modifica non risulta compatibile con la suddetta categoria di intervento, pertanto dovrà essere reso compatibile con essa o in alternativa dovrà essere predisposta una variante contestuale al RU vigente, ai sensi dell'art. 107 della LR 65/2014 e smi;

Si allega la **Relazione Illustrativa degli Interventi** con le correzioni richieste e si evidenzia che, come indicato nella suddetta relazione “l'immobile in questione è classificato con grado di intervento R1, in quanto “non cartografato” e “realizzato precedentemente alla data di adozione del RU”, ma è stato costruito assieme alla barriera limitrofa con la Licenza n° 1678 del 14/04/1971, che risulta

# STUDIO TECNICO ANDREOLI

50129 Firenze – Via Santa Reparata, 40 Tel. 0554 718 08 – 0552 699168 e-mail: andreoli.architettura@gmail.com

*“Edificio privo di valore storico-ambientale (art. 42-43)”, secondo la classificazione del RU vigente, per il quale sono concessi anche ampliamenti volumetrici previsti con Programma aziendale”.*

Firenze, 31 gennaio 2025

I TECNICI

(Dott.Arch. Neri Andreoli)

(Dott.Agr. Alessandro Arretini)

Allegati sostitutivi/integrativi:

- **Istanza P.A.P.M.A.**
- **Tav. 4.ai sostitutiva** - Progetto Ampliamento - Planimetria Generale/Inquadramento/Sistema Scolante
- **Tav. 4.bi sostitutiva** - Progetto Ampliamento – Piante Stato di Progetto
- **4.di sostitutiva** - LAY-OUT Attuale: Planimetrie (1/200)
- **4.ei sostitutiva** - LAY-OUT Programmato: Planimetrie (1/200)
- **Relazione Illustrativa degli Interventi Sostitutiva**
- **Norme Tecniche di Attuazione Sostitutive**
- **Nota Esplicativa** Regione Toscana Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale