

PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE



RELAZIONE DI COERENZA PAESAGGISTICA

scala:

data: giugno 2023

aggiornamento: 02

la Proprietà

**Azienda Agricola "Il Torriano"
di Francesco Rossi Ferrini**

società agricola in nome collettivo

50026 San Casciano V. di Pesa - Via di Collina, 8

il Tecnico

Arch. Federico Franci

50131 Firenze - Viale dei Mille, 103
tel/fax 055/283041 mail: federico.franci@libero.it

Arch. Vito Palma

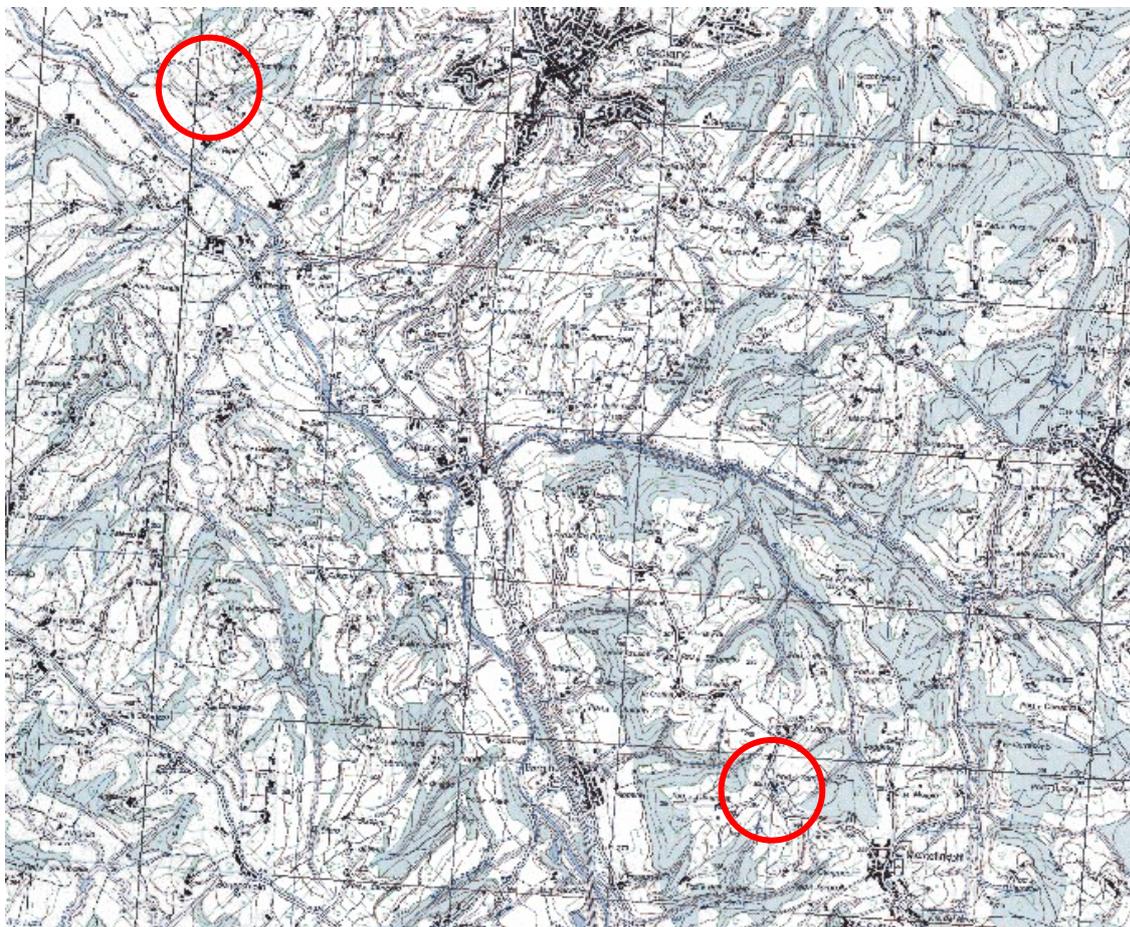
50134 Firenze - Via G. Barbera, 5
tel/fax 055/283041 mail: vitopalma@tin.it

TAV.

G1

1 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1 Contesto Paesaggistico



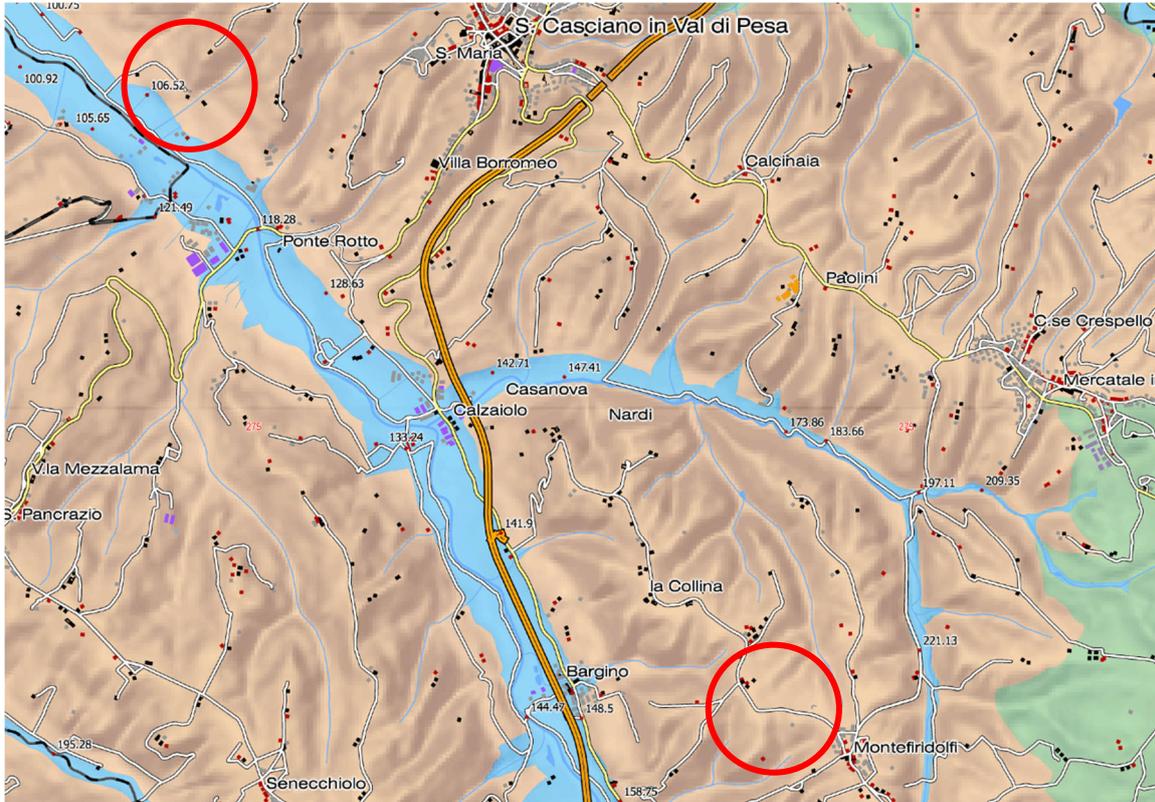
L'azienda, nei due poli aziendali del Torriano e La Sala, ha un'estensione complessiva di 77.08.94 ; i terreni coltivati in località La Sala hanno giacitura sub-pianeggiante e si trovano ad una quota media di circa m. 140 s.l.m.

Il polo aziendale è collocato in prossimità del confine Sud dell'azienda ed è costituito da vari corpi di fabbrica realizzati in epoche successive.

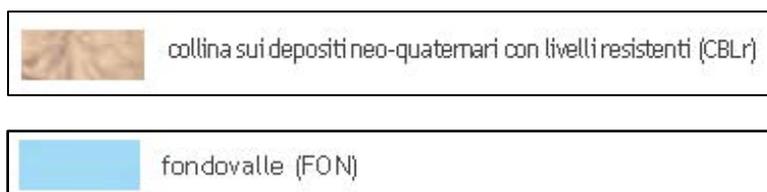
La Località La Sala è raggiungibile percorrendo la superstrada Firenze-Siena RA3 e, all'uscita di Bargino, seguendo l'indicazione per Ponte Rotto e poi percorrendo la Via della Pesa.

La Località Il Torriano è raggiungibile percorrendo la superstrada Firenze-Siena RA3 e, all'uscita di Bargino, seguendo l'indicazione per Montefiridolfi percorrendo la Via di Collina.

Dal punto di vista dei sistemi morfogenetici, il territorio è in parte ricompreso nelle “Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti della media Val di Pesa (CBLr)” ed in parte in “Fondovalle (FON)”



CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI



L'azienda si trova in territorio a prevalente funzione agricola produttiva.

In questo contesto le forme più dolci, le quote inferiori e i suoli più profondi hanno permesso lo sviluppo di un paesaggio più intensamente permeato dai sistemi rurali, meno specializzato nelle colture arboree.

La forma del paesaggio agrario è spesso quella delle colture arboree con appoderamento fitto, caratterizzata dall'alternanza di vite, olivo e seminativi, in campi di struttura tradizionale.

Si evidenzia che il territorio aziendale non risulta ricompreso in Aree Naturali Protette né Nazionali (Parchi o Riserve Naturali Statali) né Regionali (Parchi Regionali, Parchi o Riserve Provinciali, A.N.P.I.L.) né in Siti di Interesse Regionale (S.I.R.).

Il sistema insediativo è rappresentato da piccoli nuclei sparsi, caratterizzati dalla presenza di edifici e contesti tradizionali, anche con annessi di recente costruzione e scarso valore architettonico. Nei dintorni non esistono elementi di pregio.

1.2 Descrizione del polo aziendale La Sala

Il polo aziendale è collocato in prossimità del confine Sud dell'azienda ed è costituito da vari corpi di fabbrica realizzati in epoche successive. Il nucleo storico è rappresentato da un fabbricato rurale già documentato nel Catasto Leopoldino, cui si sono aggiunti un annesso adibito ad uffici e una cantina.

Il polo aziendale è posto, su di un poggio, costruito a ridosso del bosco, l'edificio che è visibile dal fondovalle lungo la Via di Pesa, è il fabbricato più antico mentre la cantina, alle sue spalle, è completamente nascosta da una cortina di arbusti ed alberi, che copre quasi tutti i rimanenti edifici dell'azienda.

Estratto cartografico Catasto Leopoldino



1.2.1 Documentazione fotografica

Le immagini che seguono, mostrano in successione le viste dell'azienda con riprese a distanza e ravvicinate; sono precedute da due foto aeree con indicazione dei punti di ripresa fotografica.

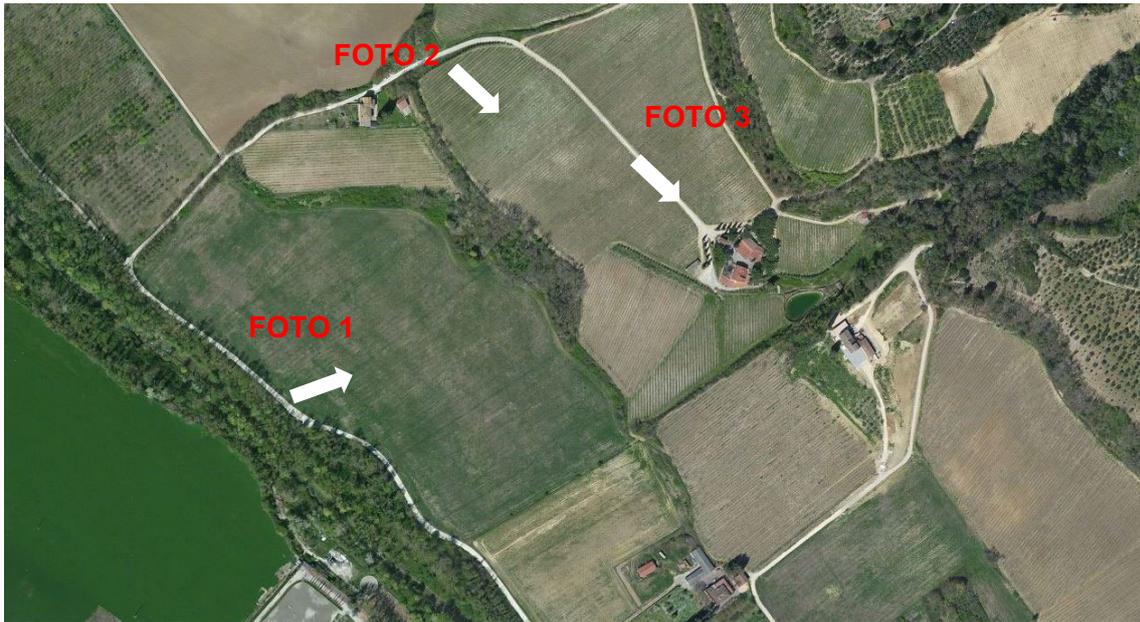




Foto 1 – vista del complesso da Sud



Foto 2 - Vista del complesso da Ovest



Foto 3 – Vista ingresso al complesso



Foto 4 – Fabbricato A, parte tergale



Foto 5 – Piazzale visto dal Fabbricato C



Foto 6 – Vista del Fabbricato A e del Fabbricato B



Foto 7 – Vista laterale del Fabbricato B



Foto 8 – Vista da monte del Fabbricato B

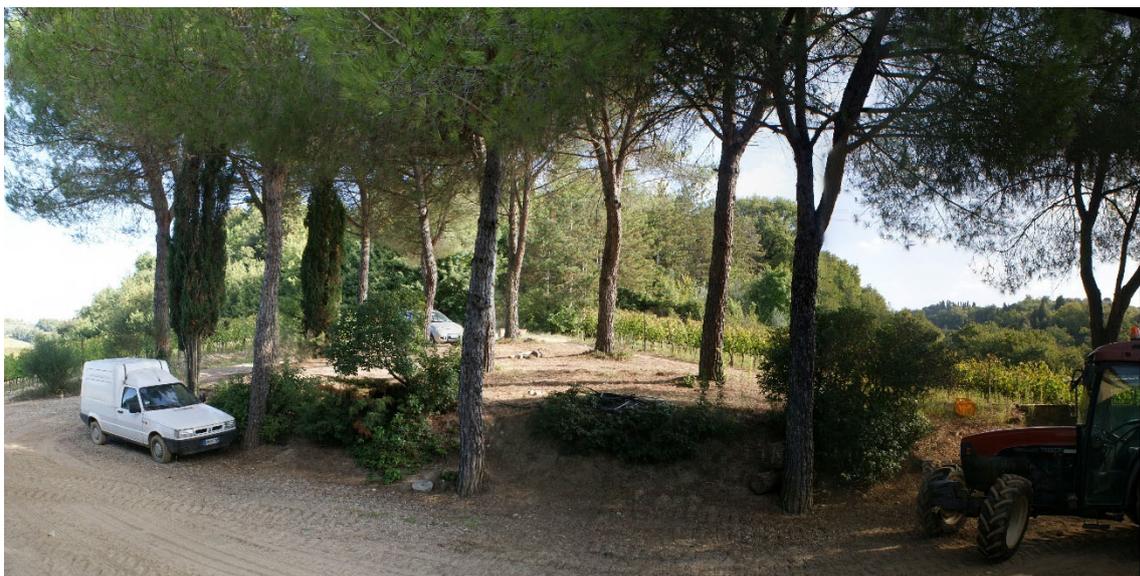


Foto 9 – vista verso monte dal Fabbricato B



Foto 10 – Vista da Est del complesso immobiliare



Foto 11 – Vista laterale Fabbricato A



Foto 12 – Vista frontale del Fabbricato A



Foto 13 – Vista frontale del Fabbricato B



Foto 14 – Vista frontale del Fabbricato C



Foto 15 – Vista laterale del Fabbricato A e del fabbricato C



Foto 16 – Vista dei Fabbricati D



Foto 17 – Vista laterale dei Fabbricati D



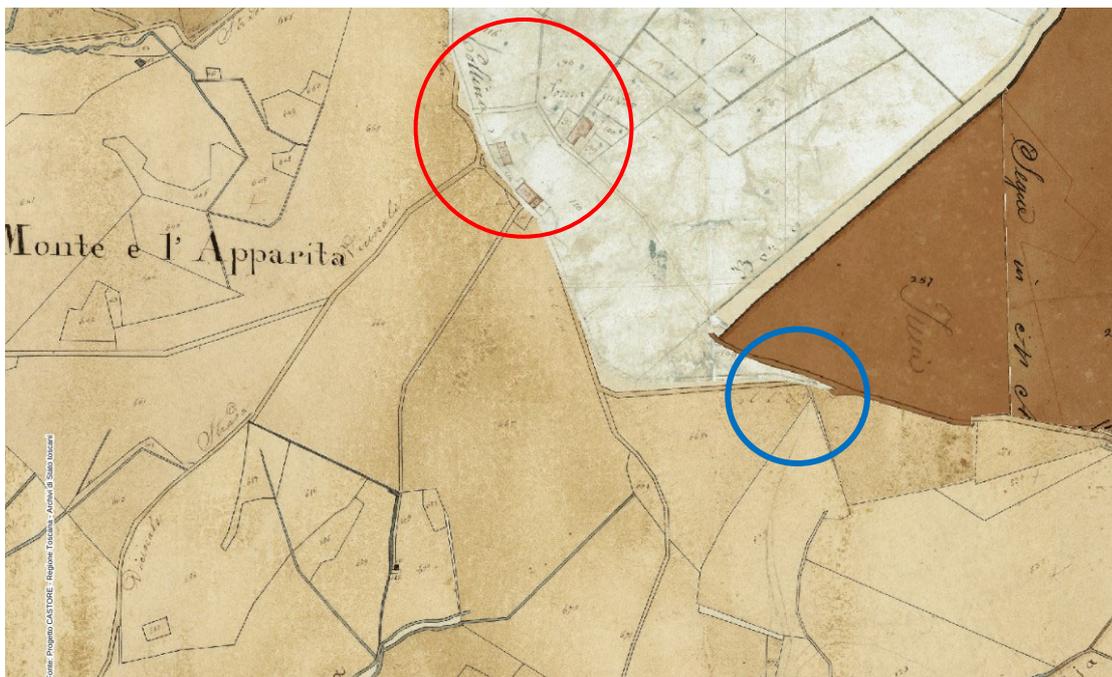
Foto 18 – Vista frontale di uno dei Fabbricati D

1.3 Descrizione del polo aziendale Il Torriano

I terreni, in località Il Torriano, di proprietà della Società Agricola Il Torriano s.r.l. sono collocati nel versante est di San Casciano Val di Pesa, lungo il crinale di Montefridolfi. La Località Il Torriano è raggiungibile percorrendo la superstrada Firenze-Siena RA3 e, all'uscita di Bargino, seguendo l'indicazione per Montefridolfi percorrendo la Via di Collina.

Attualmente il polo aziendale è collocato in prossimità del confine Nord dell'azienda ed è costituito da vari corpi di fabbrica realizzati in epoche successive.

Il nucleo storico è rappresentato da un fabbricato principale con torretta ed un annesso rurale già documentato nel Catasto Leopoldino, cui si sono aggiunti vari annessi e una cantina.



Estratto cartografico Catasto Leopoldino

-  Poli aziendali
-  Intervento nuova cantina

1.3.1 Documentazione fotografica

Polo Il Torriano

Le immagini che seguono, mostrano in successione le viste del polo aziendale in Località Il Torriano con riprese a distanza e ravvicinate; sono precedute da una foto aerea con indicazione dei punti di ripresa fotografica.



Foto 17 – Vista frontale del Fabbricato 1



Foto 18 – Vista tergale del Fabbricato 1



Foto 19 – Vista frontale del Fabbricato 2



Foto 20 – Vista frontale del Fabbricato 3



Foto 21 – Vista frontale del Fabbricato 4 e 5

Nuova cantina

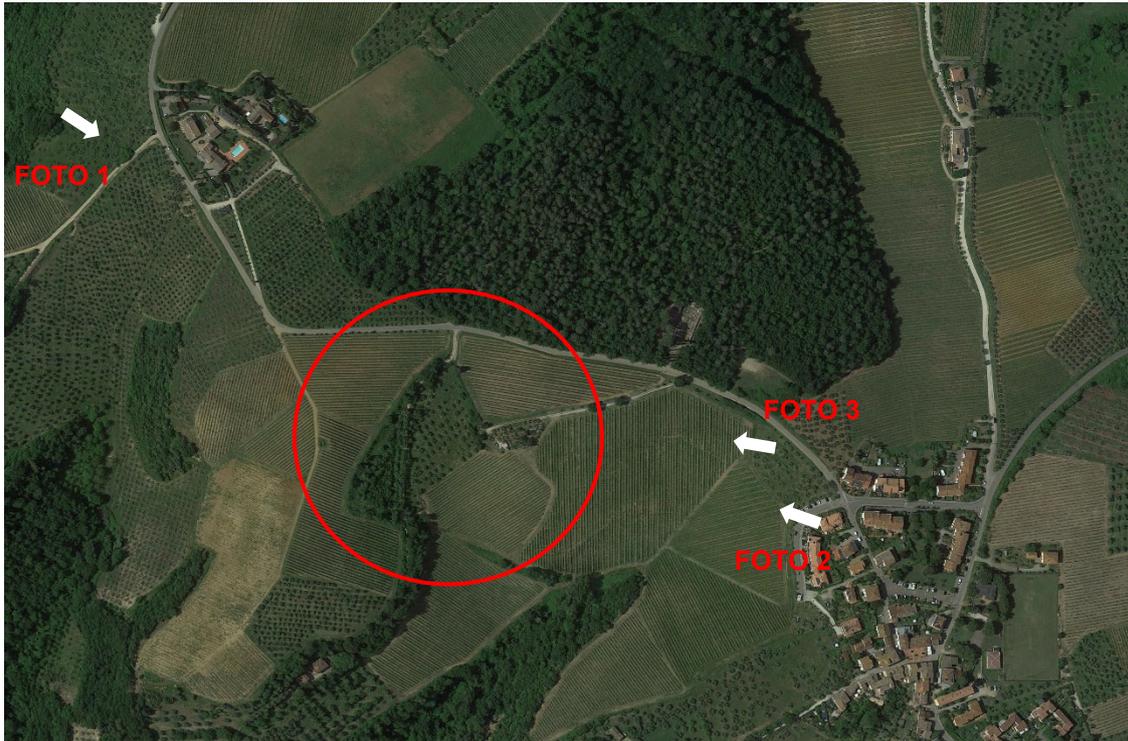


Foto 1 – Vista dal polo del Torriano



Foto 2 – Vista da Montefiridolfi



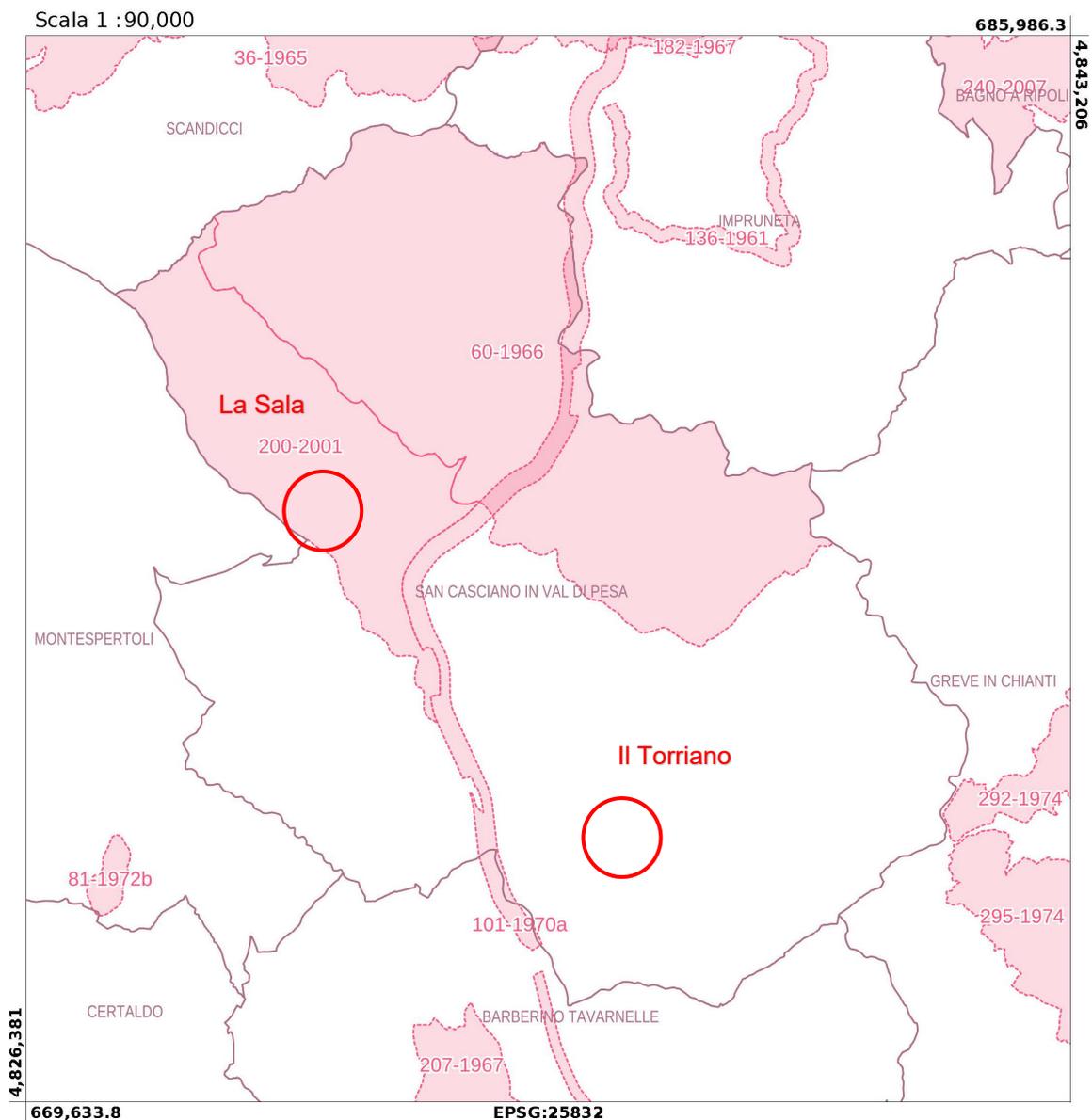
Foto 1 – Vista da Montefiridolfi

1.4 Individuazione dei vincoli e relativa disciplina

La ricognizione dei vincoli paesaggistici viene effettuata mediante l'ausilio della cartografia allegata all'Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale in data 27 marzo 2015 n. 37.

Sulla base di ciò, viene rilevata, nei territori di proprietà di Il Torriano snc per il polo in località La Sala, la presenza di "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 mentre non ve ne sono per il polo in località Il Torriano.

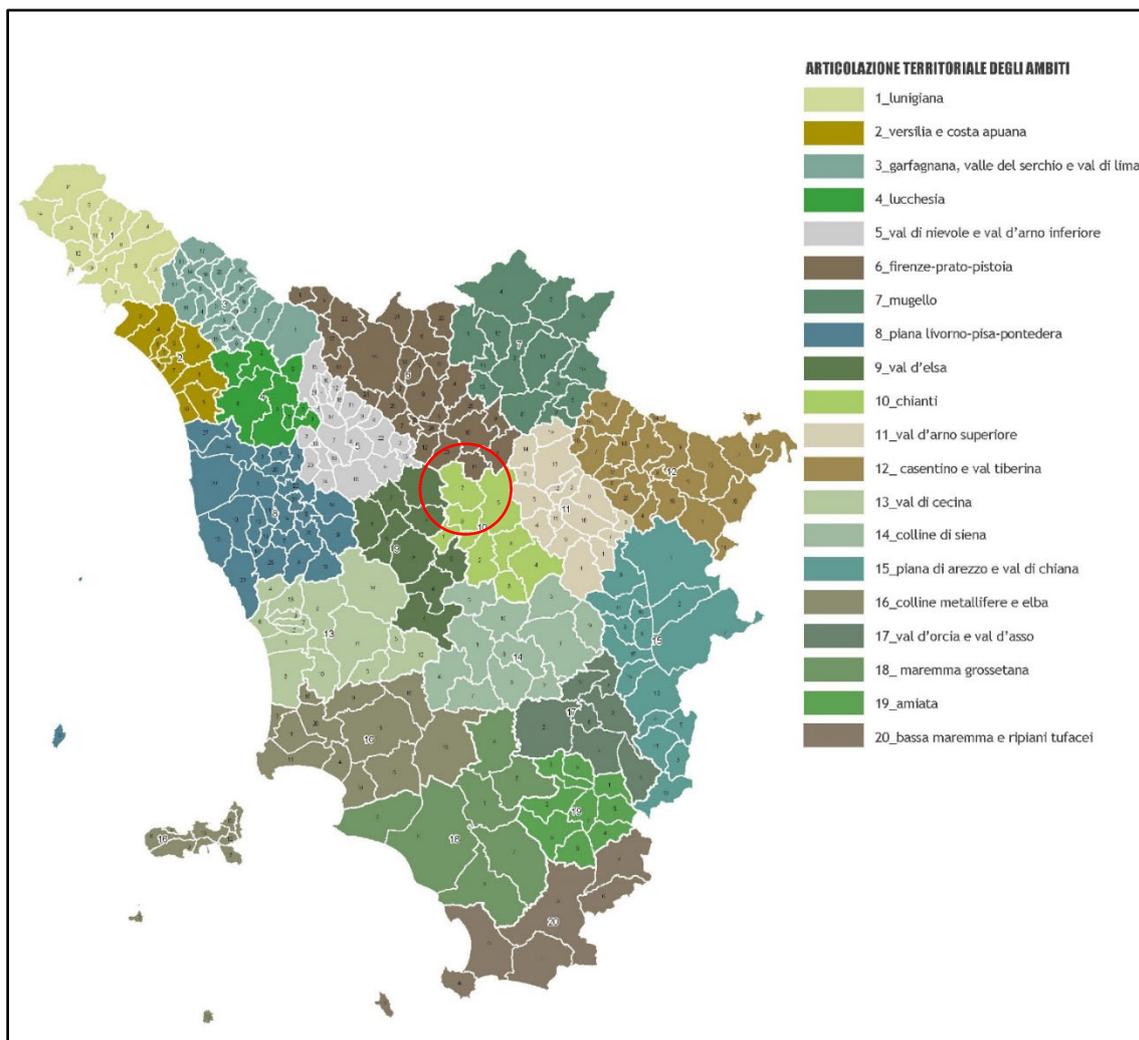
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



L'area è stata sottoposta a vincolo paesaggistico con D.M. 31/05/2001 G.U. 200 del 2001 denominato "...località "Ponterotto – Le Lame" ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa" con le seguenti motivazioni *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà degli aspetti e l'alternanza di aree boschive e aree coltivate, la bellezza dei paesaggi rurali nati da una secolare azione dell'uomo, la presenza di impianti poderali e agglomerati rurali di antica origine, nonché dei vigneti e degli oliveti, che costituiscono una delle maggiori e più rinomate peculiarità della zona del Chianti fiorentino, rappresenta una serie di quadri naturali di grande valenza ambientale, godibile percorrendo le strade del territorio e costeggiando il fiume Pesa, e costituisce un complesso di cose immobili dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura."*

1.4.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

L'area in oggetto è inserita, nell'Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico nell'Ambito 10 "Chianti"

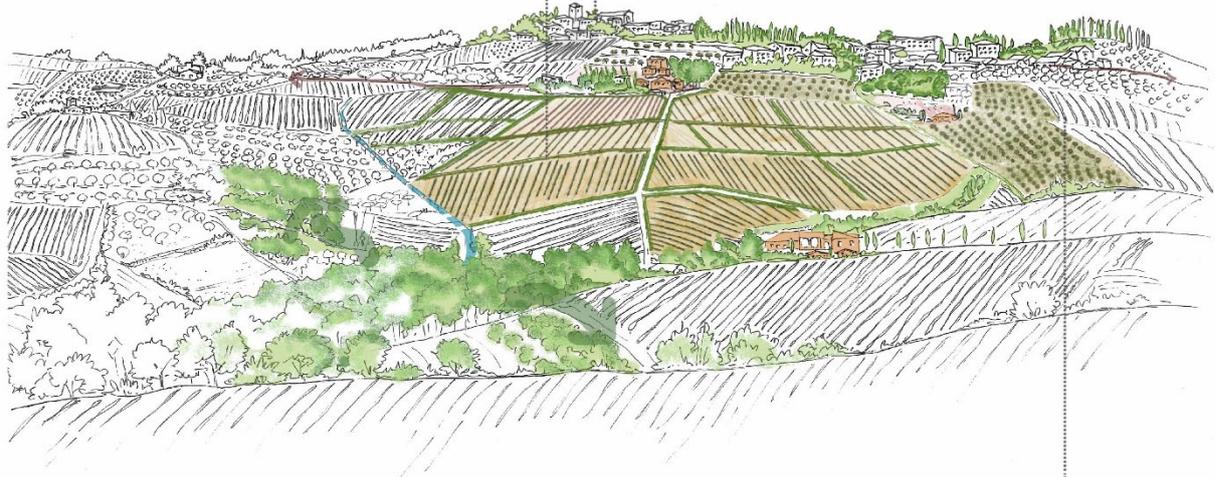


Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi ha strutturato versanti, sommità e crinali con un'edificazione compatta o isolata, localizzandovi centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche. A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quali testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani oggi in via di scomparsa. Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).

**Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata strettamente legata al paesaggio agrario;
tutelare e riqualificare il territorio agroforestale e il reticolo idrografico**

Valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico, tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità



Tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti

La scheda di vincolo del PIT relativa al D.M. del 31.05.2001 alla sezione C) *obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)* per la struttura antropica (come):

- insediamenti storici; insediamenti contemporanei;
- viabilità storica;
- viabilità contemporanea;
- impianti ed infrastrutture;
- paesaggio agrario.

il PIT prescrive, per gli obiettivi di tutela e valorizzazione, al punto:

obiettivi con valore di indirizzo

- 3.a.4.

Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dei centri e nuclei storici, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

L'area su cui insisterà la rimessa non interessa insediamenti storici nè compromette la leggibilità e forma dell'edificato storico limitrofo, in quanto assenti, o di elementi strutturanti del paesaggio mantenendo le trasformazioni discoste dagli elementi generatori del disegno territoriale con cui si rapportano (qui essenzialmente l'unica viabilità di impianto storico). Persegue inoltre un progetto di integrazione paesaggistica con forme e materiali.

Prescrizioni

- 3.c.3.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- *mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- *siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*

- *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;*
- *eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.*

La realizzazione della rimessa non incide sulle relazioni tra eventuali edificati di valore storico, in quanto assenti, e l'unica viabilità di impianto storico, mantenendosi sufficientemente discosta da quest'ultima.

Non interferisce con coni e/o bersagli visivi da e verso fondali, panorami e skylines significativi.

Il progetto mira a inserirsi nel contesto esistente secondo il principio del minimo impatto, in modo da non alterare in modo sostanziale il paesaggio. L'intervento infatti, prevede la demolizione del vecchio deposito in lamiera, che allo stato attuale risulta in condizioni di degrado, e l'inserimento al suo posto di un manufatto a pianta rettangolare e profilo con tetto ad unica falda, con una volumetria volutamente semplice, e con finiture analoghe a quelle dell'edilizia "storica" del luogo, in modo tale da ben armonizzarsi nel contesto. In particolare, la muratura perimetrale sarà completamente intonacata e tinteggiata con colori chiari neutro terosi.

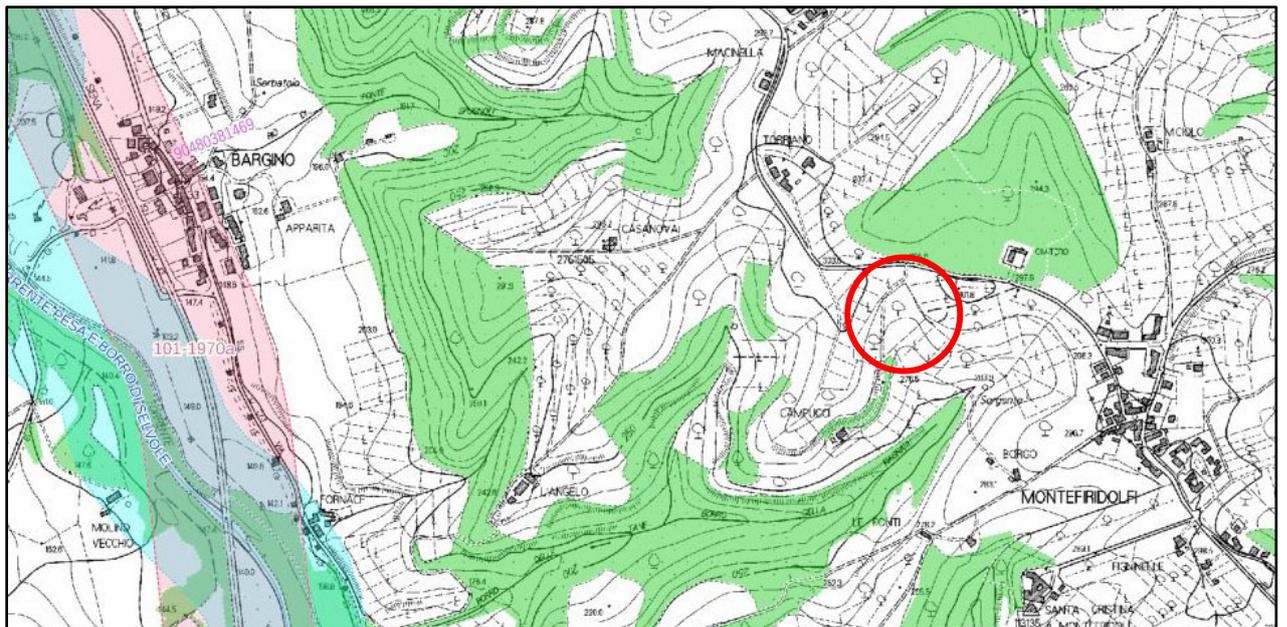
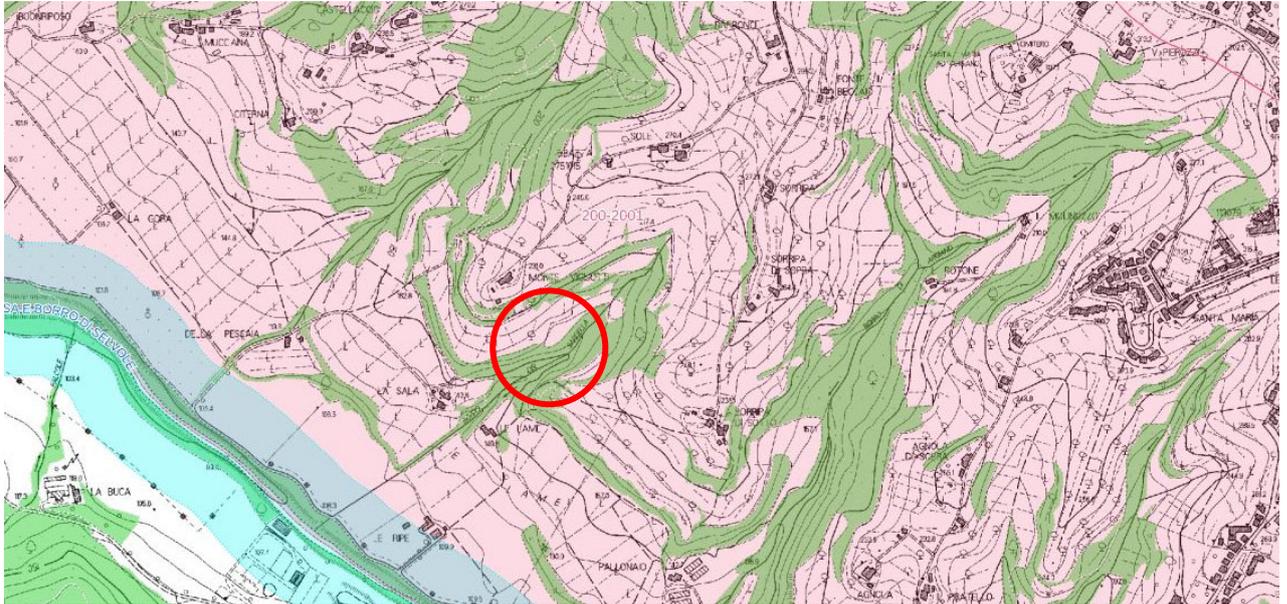
Nei pressi della rimessa non sono previste nuove aree di sosta né impianti fotovoltaici.

3.c.4.

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Viste le dimensioni e le caratteristiche plano-volumetriche del fabbricato non costituirà nucleo isolato.

PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE - PIT
BENI PAESAGGISTICI

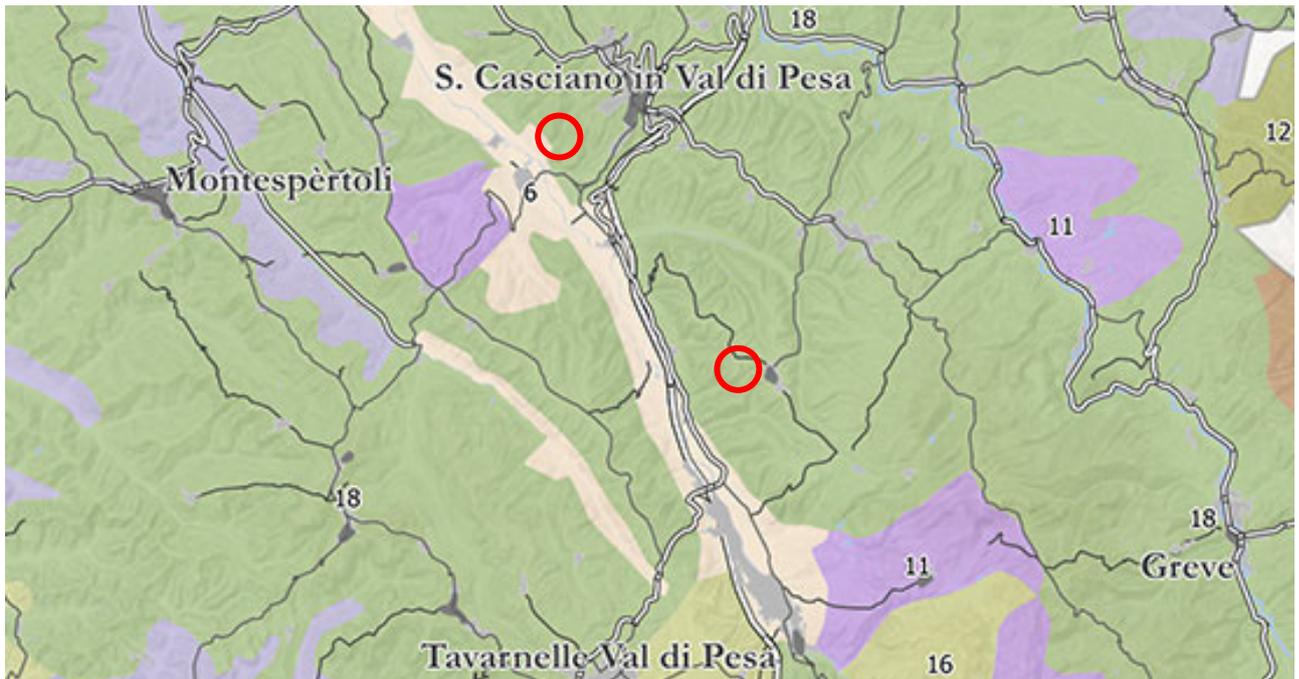


INTERVENTI PAPMAA

 Interventi

Legenda	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136	
	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
Arete tutelate	
	Zone boscate: Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate
Beni architettonici tutelati	
	beni architettonici
Fabbricati	
	fabbricati
Acque	
	acque
CTR 1:10.000 black	

CARTA DEI MORFOTIPI RURALI



18. Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

La verifica di coerenza del Piano Attuativo con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico - approvato con DGRT PI. 37 il 27.03.2015 - viene effettuata per la realizzazione di una nuova cantina, degli uffici, della degustazione e dell'autorimessa in località Il Torriano, che sono gli unici interventi previsti nel PMAA. Il P.I.T. della regione Toscana, come indicato nella Disciplina di Piano, *"persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano"*.

Per tale scopo per verificare la coerenza dell'intervento si è proceduto all'analisi:

- a. delle invarianti strutturali, in riferimento ai *"caratteri morfo-tipologici dei paesaggi rurali"*;
- b. della scheda d'ambito n. 10 - Chianti, in particolare agli obiettivi di qualità e direttive per i nuovi interventi;
- c. della disciplina dei beni paesaggistici contenuta nell'elaborato 3B, ed in particolare all'allegata sezione 4, relativo agli immobili ed aree di notevole

interesse pubblico ai sensi dell'art 136, lett. c) e d) del D.lgs 42/2004 e nell'elaborato 8B.

Per il punto a), l'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale per il paesaggio rurale, come indicato all'art. 11 nel Capo II della Disciplina di Piano, *"è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agro-forestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico"*.

Tale obiettivo per l'intervento in oggetto viene perseguito mediante:

- *il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi.* Questo obiettivo è favorito con la presenza continuativa sul territorio;
- *il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.* L'obiettivo si ritiene perseguito con la realizzazione di un edificio quasi del tutto interrato e limitato per dimensione allo stretto necessario all'attività di vinificazione.
- *il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale.* Nel progetto attuativo viene mantenuto il sistema della viabilità campestre esistente, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Per il punto b), ella Scheda d'ambito n. 10 relativa al Chianti, al punto 1.5 della scheda 6.1, gli obiettivi e le direttive indicati per i nuovi interventi prevedono che:

- *siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*
- *rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*
- *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
- *contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

Il progetto per l'edificio da adibire a cantina ed attività connesse, coglie sicuramente favorevolmente tutti gli aspetti elencati nella specifica Scheda d'Ambito ed è quindi

pienamente coerente con il contesto paesaggistico di riferimento per forme, dimensioni e localizzazioni.

Per il punto c), nella disciplina dei beni paesaggistici di cui al capo IV art. 14, sono oggetto di tutela:

- non vi sono nella zona di realizzazione dell'intervento ne "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, e lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice dei beni culturali ne "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

Dall'analisi della Sezione 4 al quadro c) *Obiettivi Per La Tutela E La Valorizzazione - Disciplina D'uso* tra gli obiettivi con valore di indirizzo si rilevano per la Struttura Antropica le seguenti indicazioni:

- *3a7. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza;*
- *3a8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito prevalentemente dall'associazione tra oliveti e vigneti.*

E le seguenti prescrizioni:

- *3c12. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:*
 - a. assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;*
 - b. non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza.*

L'area oggetto dell'intervento di realizzazione dell'edificio da adibire a rimessa sembra, nell'elaborato A7 della disciplina paesaggistica del PIT, parzialmente interessata dalla presenza di Aree tutelate quali "Aree boscate ... ": in realtà, la rappresentazione cartografica, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto l'individuazione è stata fatta su cartografia con una scala molto grande. L'area boscata o "inventario forestale", rappresentata nella tavola ALL 03 del vigente Piano Operativo in località La Sala, differisce leggermente dalla perimetrazione delle aree tutelate per Legge come individuate nel PIT perimetrando al di fuori di tali aree la zona direttamente interessata dalla realizzazione dell'autorimessa tra le altre sull'area di sedime della esistente rimessa da demolire sicuramente priva di alberature.

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

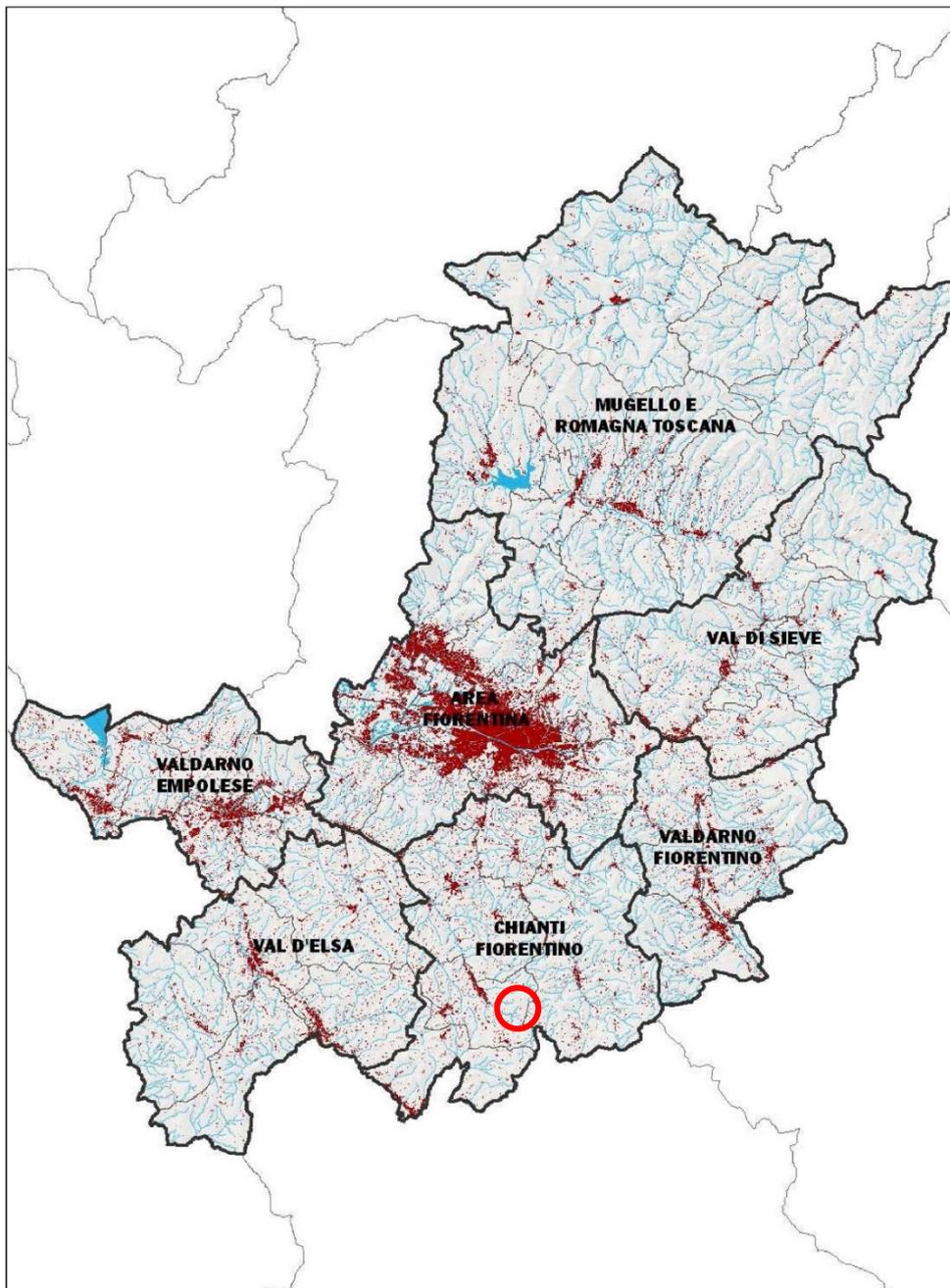


Estratto dalla Tav. ALL 03 del P.O.

1.4.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

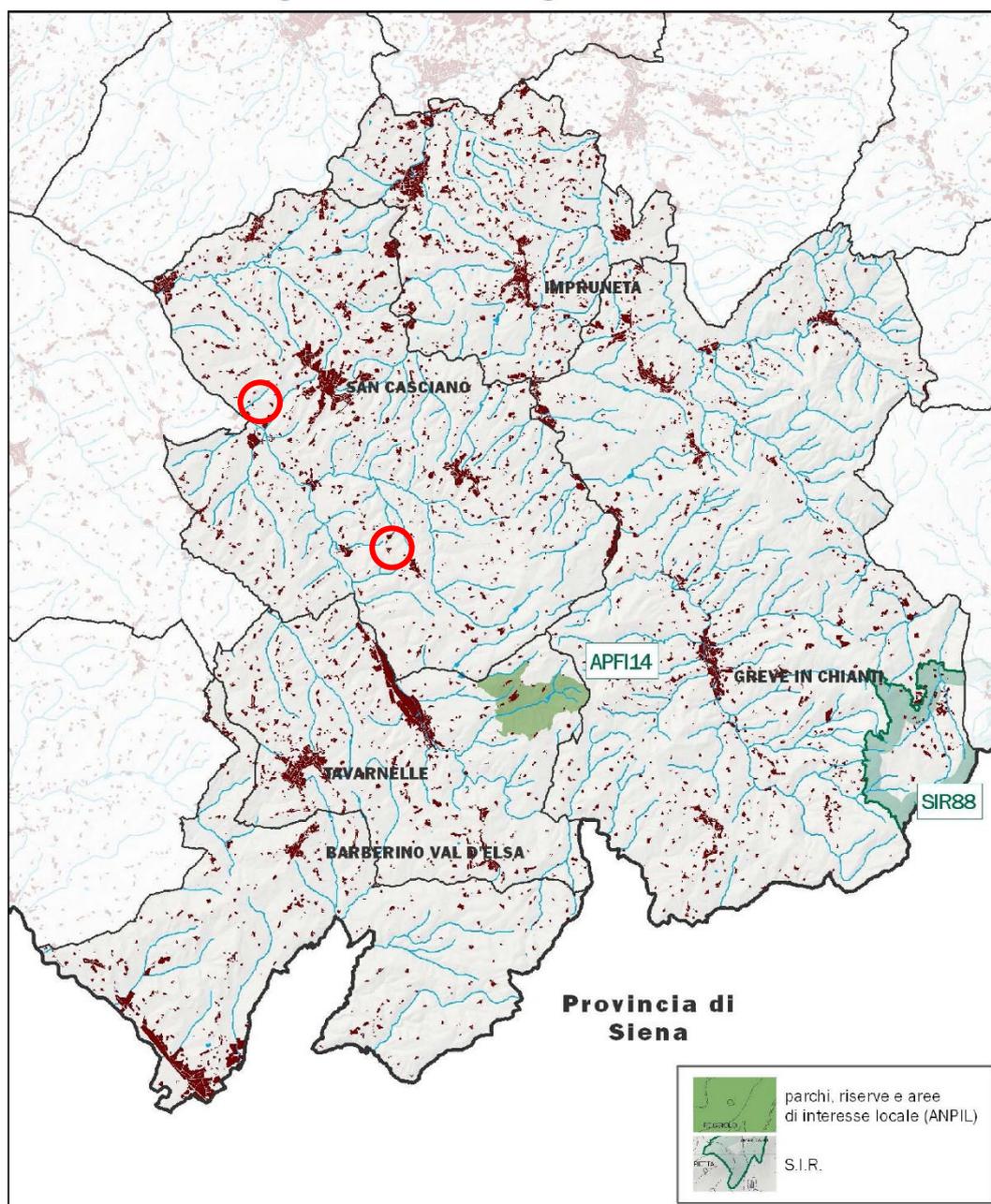
La zona in oggetto è inserita nel Sistema Territoriale di “Tutela del territorio aperto”
All’interno del territorio aperto si devono tutelare e valorizzare le risorse più consone ai caratteri dell’ambiente, alle attività tradizionali ed a quelle nuove compatibili con tali caratteri, nonché il quadro paesistico d’insieme naturale ed antropico, oltre che i singoli fatti di pregio naturalistico, storico-culturale, considerati come risorsa culturale ed economica.

SISTEMI TERRITORIALI



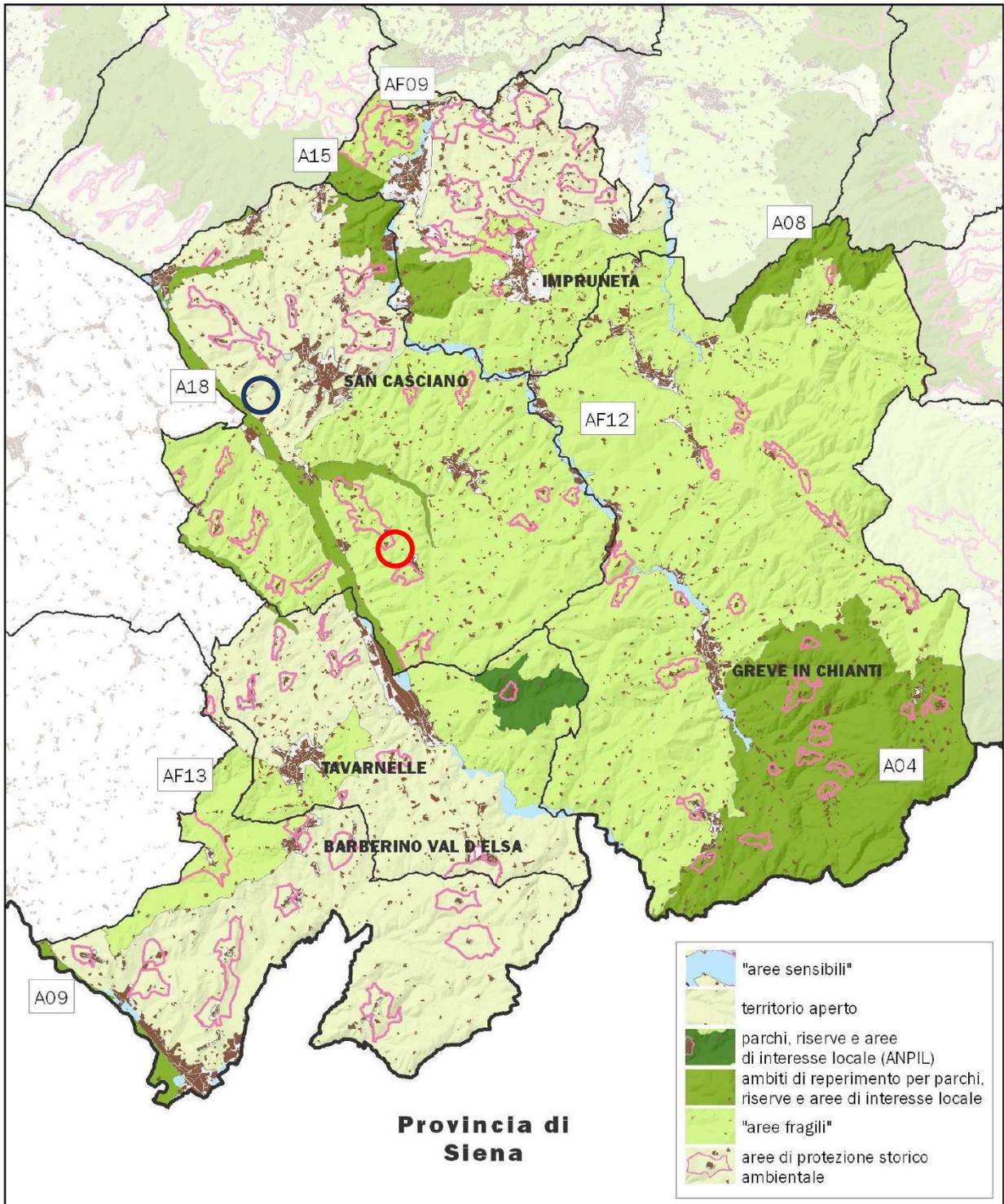
CHIANTI FIORENTINO

2.2 Il sistema delle aree protette e la rete ecologica nel *Chianti Fiorentino*



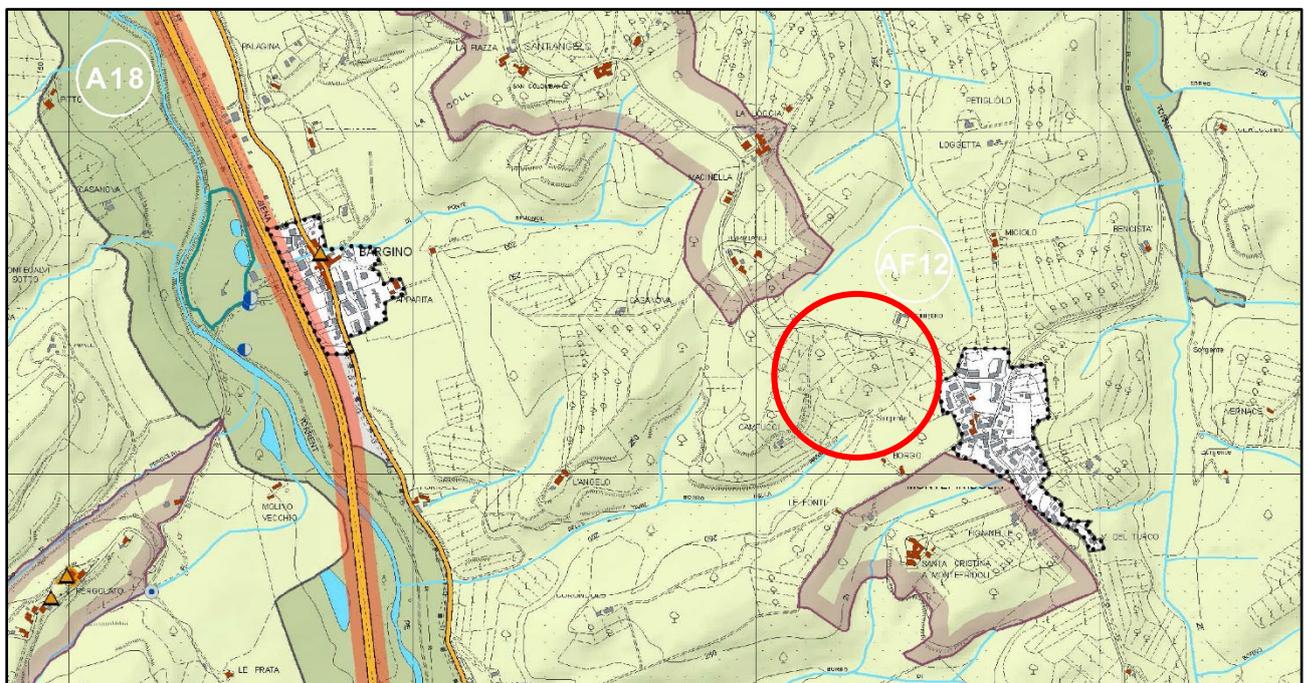
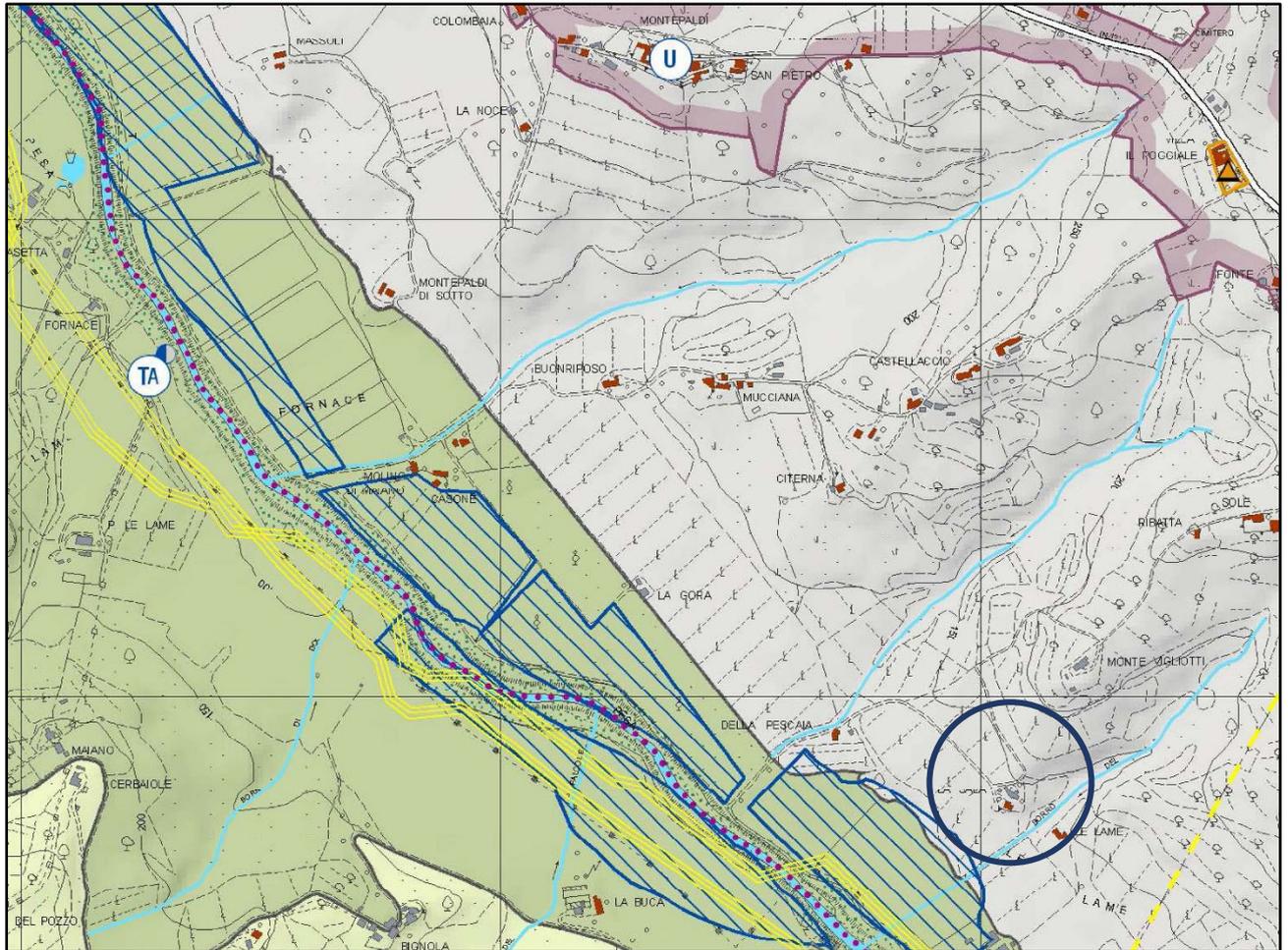
- *Sistema Regionale delle Aree Protette della Toscana (LR 49/95)* ²⁰:

NESSUN RILEVANTE TEMATISMO RISCONTRATO PER L'AREA IN OGGETTO



Evidenziazione delle invarianti strutturali del PTCP nel *Chianti fiorentino*

- Località La Sala
- Località Il Torriano



-  Località La Sala
-  Località Il Torriano

EDIFICATO



al 1900



al 2007

TUTELA DEL TERRITORIO APERTO

altre aree del
territorio aperto
(art.7)

La verifica di coerenza al PTC della Provincia di Firenze viene condotta in riferimento allo Statuto, alle Invarianti Strutturali, alle Tavole dei Valori Paesaggistici, alle Norme tecniche Attuazione in funzione degli obiettivi e delle finalità del Piano e in relazione all'intervento in oggetto.

Gli interventi di trasformazioni e ristrutturazioni fondiaria che interessano l'Azienda Agricola sono state oggetto del PMAA approvato con Delib. G.C. n. 210/2015 gli interventi che vi erano programmati sono stati realizzati.

Le verifiche dimensionali dell'Azienda agricola in funzione delle colture e ore lavorative che portano alla determinazione delle ore lavorative annue minime (ULU), per ogni unità abitativa, con i parametri previsti nell'Appendice 3a del PTCP, sono state elaborate nell'attuale PMAA e allegate anche alla relazione illustrativa del presente piano attuativo, a cui si rimanda.

Lo Statuto del PTCP nella specifica sezione dedicata alle le nuove costruzioni rurali, traccia le caratteristiche a cui si devono conformare le scelte progettuali e gli strumenti urbanistici comunali, indicando Direttive e Prescrizioni:

- *Direttiva I - Gli strumenti urbanistici dei Comuni dispongono affinché le nuove costruzioni rurali risultino coerenti con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale, senza escludere con ciò l'introduzione di elementi nuovi, purché non ne derivino rotture disarmoniche con il tipo ambientale dominante, e al criterio secondo cui ogni nuovo corpo edilizio trovi collocazione a contatto o vicino a nuclei edilizi e ai corpi già esistenti, salvo i casi di impianti idrici, depositi di gas, ricoveri, ecc., per cui deve comunque imporsi una posizione protetta dalle visuali, anche attraverso la creazione di barriere verdi;*
- *Direttiva II - relativa alle serre agricole:* non pertinente;
- *Direttiva III - relativa alla costruzione di piscine, di parcheggi, di campi da tennis et similia, non comporti danni al panorama e sia, di norma, legata allo sviluppo di attività agrituristiche:* non pertinente;

- *Prescrizione I - Sono da vietare le baracche, le capanne, gli ovili, i pollai, ecc. sparsi sui campi, specie se costruiti con materiale di rimedio o precario, quali assi, lastre di plastica e di metallo. Non previste.*

Il progetto degli interventi edilizi in località Il Torriano ed in località La Sala sono pienamente coerenti *"con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale"* indicati nella Direttiva I: difatti l'impianto planivolumetrico sia della nuova cantina sia della rimessa sono impostati sulla massima semplicità, razionalizzando gli spazi e i volumi, riprendendo sostanzialmente, per la parte fuori terra della cantina e per tutta la stessa rimessa, le caratteristiche architettoniche del vicino complesso del Torriano e di La Sala nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale, come indicato nella relazione illustrativa e negli elaborati allegati.

Gli edifici da ristrutturazione, in località La Sala, hanno destinazione a cantina, uffici degustazione ed autorimessa, in località Il Torriano hanno destinazione a magazzini mentre sono previsti interventi di nuova edificazione in località Il Torriano per la realizzazione di una nuova cantina: il progetto attuativo non prevede la realizzazione di piscine, parcheggi di servizio, ed altri elementi architettonico indicati nella Direttiva III che comportino danni al panorama.

Nelle NTA del PTCP vengono definite le Invarianti Strutturali quali i *"caratteri distintivi fondamentali dei sistemi territoriali, meritevoli di essere conservati o ripristinati per il loro particolare valore; tali caratteri sono la consistenza, la forma e le specificità degli elementi territoriali, ..."*

All'interno di ciascun sistema territoriale, costituiscono invarianti strutturali

- a) le aree sensibili di fondovalle;
- b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento;
- c) le aree fragili;
- d) le aree di protezione storico ambientale,

Il Sistema territoriale di riferimento per i due poli dell'azienda agricola è il "Chianti Fiorentino" come individuato nella tav. *QC00 - Inquadramento territoriale* e nella tavola di dettaglio con la sigla *"AF12"* a cui corrisponde la specifica scheda *"Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline V.no"*, per quanto riguarda il polo in località Il

Torriano mentre non si rileva nessuna invariante strutturale per il polo in località La Sala.

L'area in località La Sala ricade in:

- *"territorio aperto"*, regolamentate nell' art. 7 delle NTA;

La perimetrazione del territorio aperto... è finalizzata ad impedire ulteriore consumo di suolo agricolo e ad incentivare la riqualificazione della frange di transizione città-campagna; ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui, da riservare prioritariamente ai corridoi di connessione alla rete ecologica provinciale; alla conservazione ed alla valorizzazione del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti; alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso del paesaggio agrario notturno, particolare cura dovrà essere adottata nelle collocazioni dei corpi illuminanti esterni e per una loro adeguata schermatura; l'intensità luminosa deve essere limitata al minimo indispensabile per la sicurezza negli spostamenti in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla DGR n° 962 del 27 settembre 2004. Gli interventi previsti in località La Sala non prevede nessun consumo di suolo agricolo né mette in atto saldature di insediamenti conservando il valore di carattere policentrico. Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso in sede di progettazione esecutiva, nell'ottica di limitare al minimo le immissioni, saranno ottimizzati i punti luce esterni, privilegiando l'utilizzo di corpi illuminanti che consentano di evitare la dispersione luminosa verso l'alto, installati con una corretta inclinazione ed adeguata potenza.

L'area in località Il Torriano ricade in;

- *"aree fragili del territorio aperto"*, regolamentate nell' art. 11 delle NTA.

La tipologia di fragilità descritta nella scheda *AF12*, in riferimento alle due valli della Pesa e della Greve, è individuata nella *"Prevalenza di valori storico-culturali ed estetico-percettivi"*: il cui obiettivo per la tutela è quello salvaguardare *"la struttura profonda del territorio chiantigiano e in particolare i crinali principali e secondari, ..."* in questo piano attuativo non si prevedono interventi di sorta in località Il Torriano che possano interferire con gli obiettivi di tutela.

1.4.4 Piano Strutturale del Comune di San Casciano Val di Pesa

Il Piano Strutturale (P.S.) del Comune di San Casciano V.P. individua le risorse, i caratteri e le specificità territoriali e definisce le strategie di tutela e di sviluppo per il governo del territorio comunale.

Polo aziendale La Sala

La zona in oggetto è inserita nel sistema della “*UTOE 1: la collina antropizzata*” che comprende versanti collinari di estrema varietà caratterizzati da ampie zone utilizzate per attività agricola ma anche con aree boscate ancora intatte e zone di pregio paesaggistico.

Include il fondovalle della Greve, per ampi tratti caratterizzato da insediamenti produttivi che, per le loro caratteristiche di notevole impatto, lo hanno in larga parte compromesso.

Gli obiettivi del PS riguardano la tutela delle aree agricole, sia quelle caratterizzate da una più spiccata presenza antropica sia quelle connotate da spiccata naturalità.

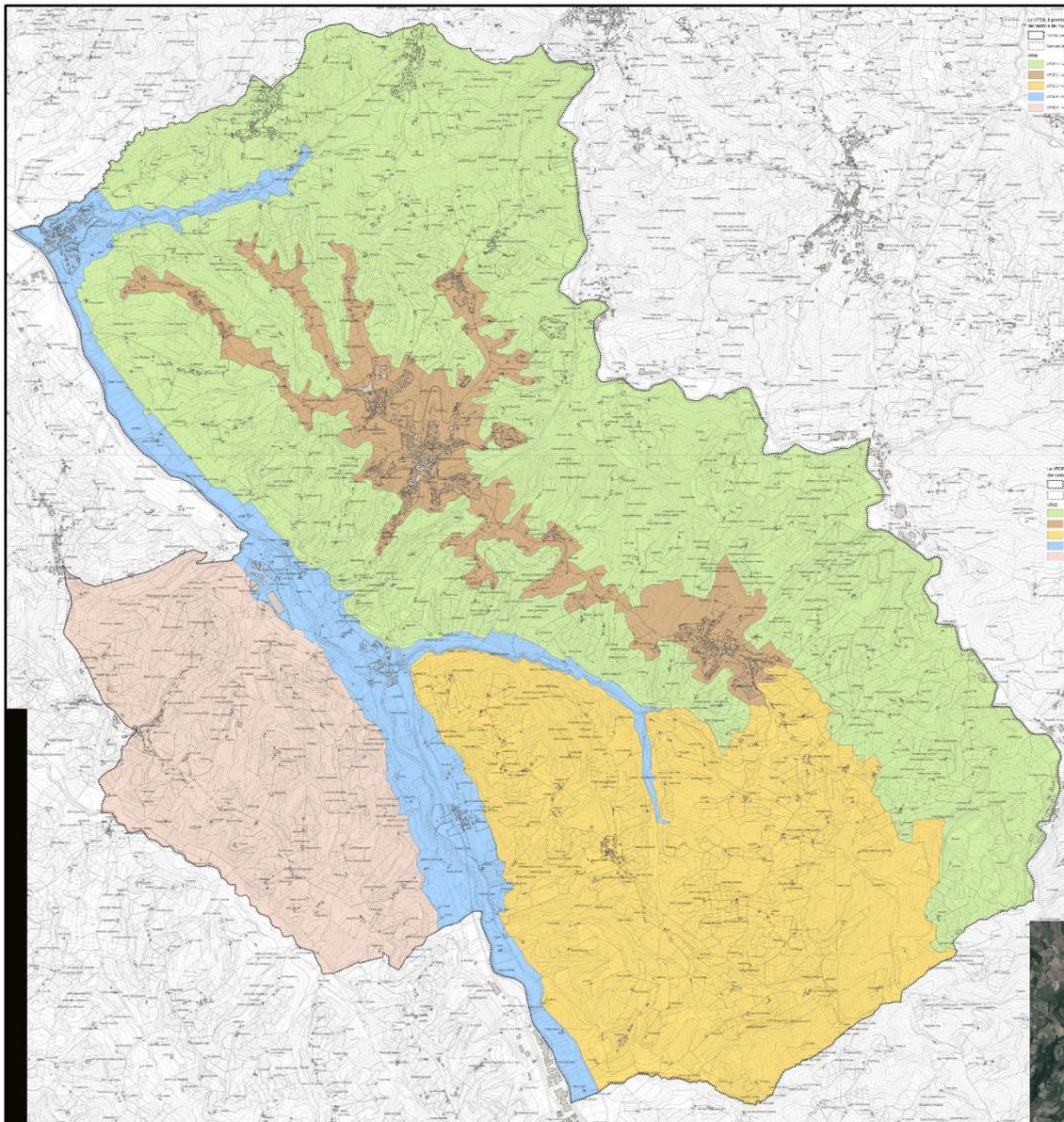
Per quanto riguarda il territorio aperto l’obiettivo è favorire il mantenimento delle attività agricole presenti, salvaguardare aree boscate ancora intatte e zone di pregio paesaggistico, favorire l’inserimento di nuove attività turistiche, sportive, ricettive e di altro genere che siano però compatibili con il territorio rurale.

Polo aziendale Il Torriano

La zona in oggetto è inserita nel sistema della “*UTOE 3: colline di Montefiridolfi e Campoli*” che comprende le aree agricole del territorio meno urbanizzate con la presenza di un solo centro urbano di medie dimensioni, nell’ultimo periodo interessato da interventi di espansione residenziale.

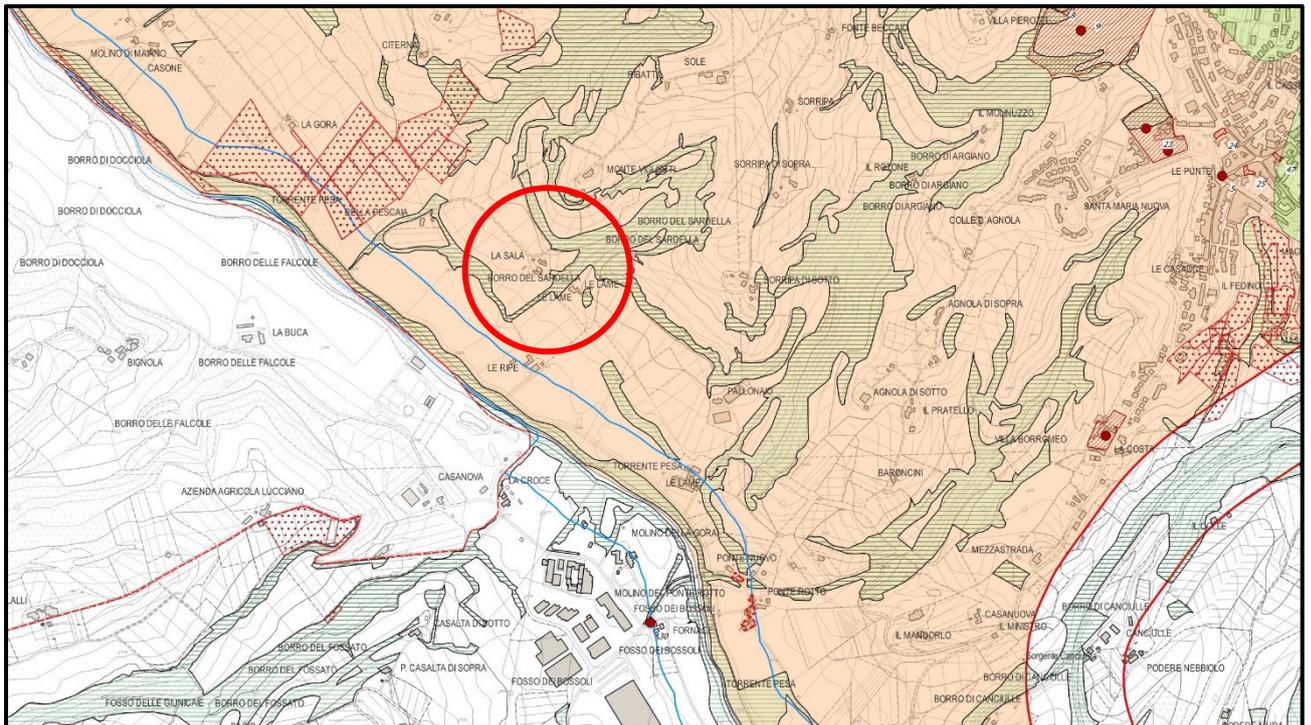
Include una vasta area boscata e zone ad alto pregio paesaggistico. Il crinale che conduce da Montefiridolfi a Bibbione ospita strutture insediative di notevole rilevanza.

Gli obiettivi si prefiggono l’attento contenimento delle attività di trasformazione del territorio nelle aree non antropizzate e con particolare riguardo per le aree boscate. È individuato come prioritario l’obiettivo di coniugare tale attività di tutela a forme di valorizzazione e sviluppo del territorio, attuate mediante l’incremento dell’offerta ricettiva, la valorizzazione di siti archeologici e lo sviluppo di nuove forme di turismo e di fruizione del territorio aperto



CARTA DEL PATRIMONIO CULTURALE

LA SALA



Vincoli Paesaggistici
Vincoli approvati con Commissione Regionale del Paesaggio 2018

Limite amministrativo comunale

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142, c.1, lett. b, Codice)
- Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, c.1, lett. c, Codice)
- Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, del Dlgs 18 maggio 2001, n. 227 (art.142, c.1, lett. g, Codice)
- Aree percorse dal fuoco
Per l'esatta individuazione verificare il catasto delle aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art.75 della LR 30/2000

Beni paesaggistici di cui alla parte II del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio)

- Aggiornamento 2019 e verifica rispetto ai dati di PS e PTT. L'esatta perimetrazione deve comunque essere ricondotta ai singoli decreti di vincolo depositati presso la Soprintendenza Vedi Allegato PS_QC_11

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio) come graficizzati a titolo prescrivito dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato D.C.R.T. n. 37/2015

- Zona lungo la supestrada Firenze-Siena soggetta a vincolo paesaggistico con D.M-23/03/1970 G.U. 101 del 1970 tipologia d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/01/1966 G.U. 60 del 1966 tipologia c e d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/05/2001 G.U. 200 del 2001 tipologia c e d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.06/11/1956 Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano Per il quale è in corso di definizione eventuale perimetrazione
- Aree ai sensi dell'Art.142 comma 2 del D.Lgs del 22 Gennaio 2004 (Codice del Paesaggio) per le quali viene esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui all'Art.142 comma 1 in quanto alla data del 6 Settembre 1985:
 - a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n.1444 come zone territoriali omogenee A e B;
 - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n.1444 come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate
 - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'Art.18 della Legge 22 Ottobre 1971 n.865

Nel territorio comunale non sono presenti usi civici come da Decreto RT n. 6298 del 20/04/2021

IL TORRIANO



Poli aziendali



Intervento nuova cantina

Vincoli Paesaggistici
 Vincoli approvati con Commissione Regionale del Paesaggio 2018

Limite amministrativo comunale

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142, c.1, lett. b, Codice)
- Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, c.1, lett. c, Codice)
- Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, del Dlgs 18 maggio 2001, n. 227 (art.142, c.1, lett. g, Codice)
- Dati PIT/PPR 2018
- Aree percorse dal fuoco
 Per l'esatta individuazione verificare il catasto delle aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art.75 della LR 39/2000

Beni paesaggistici di cui alla parte II del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio)

- Aggiornamento 2019 e verifica rispetto ai dati di PS e PIT. L'esatta perimetrazione deve comunque essere ricondotta ai singoli decreti di vincolo depositati presso la Soprintendenza Vedi Allegato PS_QC_11

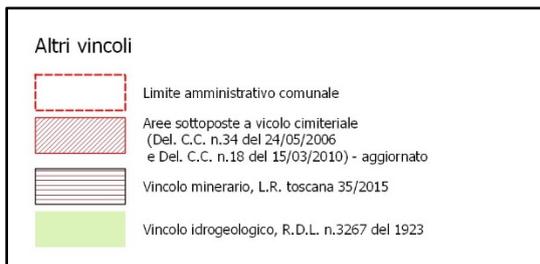
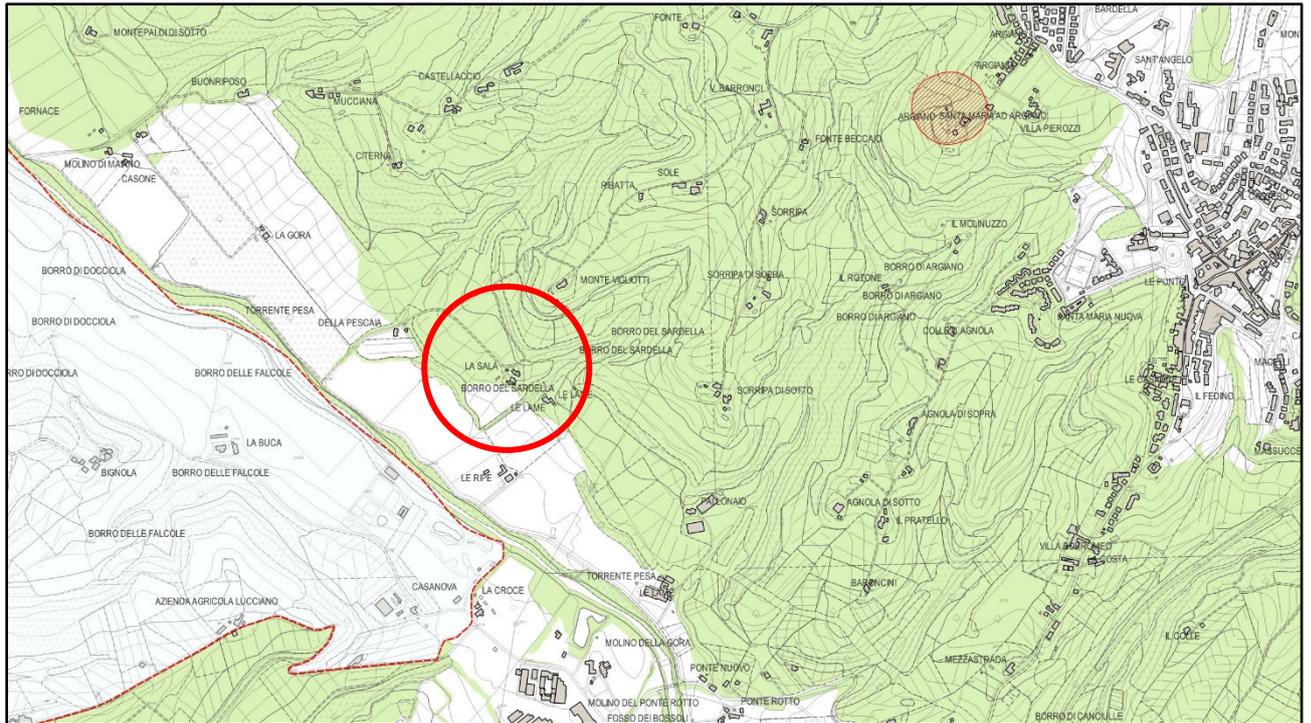
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio) come graficizzati a titolo prescrittivo dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato D.C.R.T. n. 37/2015

- Zona lungo la superstrada Firenze-Siena soggetta a vincolo paesaggistico con D.M-23/03/1970 G.U. 101 del 1970 tipologia d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/01/1966 G.U. 60 del 1966 tipologia c e d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/05/2001 G.U. 200 del 2001 tipologia c e d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.06/11/1956 Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano Per il quale è in corso di definizione l'eventuale perimetrazione
- Aree ai sensi dell'Art.142 comma 2, del D.Lgs del 22 Gennaio 2004 (Codice del Paesaggio) per le quali viene esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui all'Art.142 comma 1 in quanto alla data del 6 Settembre 1985:
 - a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n.1444 come zone territoriali omogenee A e B;
 - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n.1444 come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate
 - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'Art.18 della Legge 22 Ottobre 1971 n.865

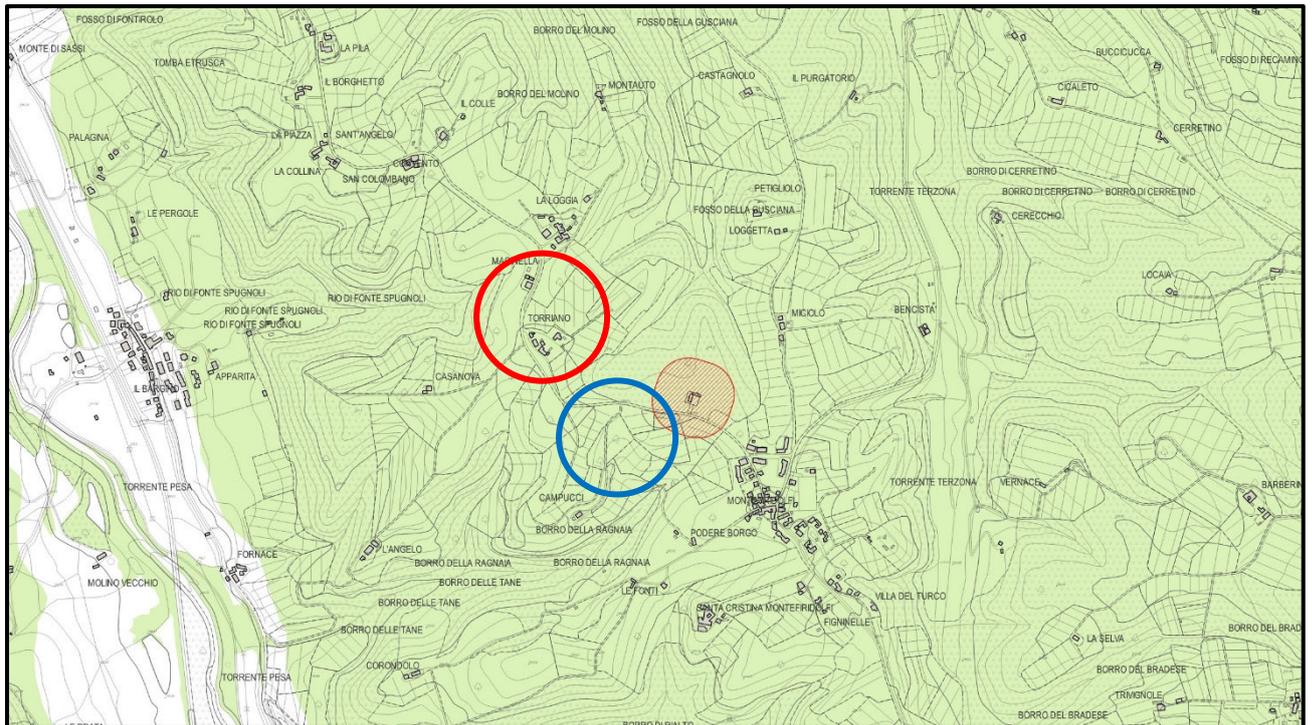
Nel territorio comunale non sono presenti usi civici come da Decreto RT n. 6298 del 20/04/2021

CARTA ALTRI VINCOLI

LA SALA



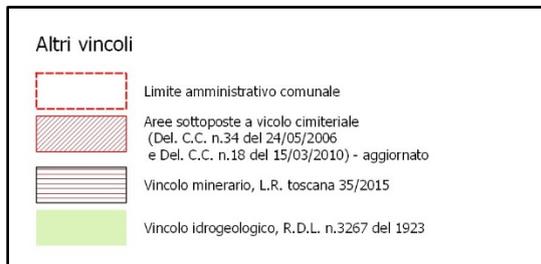
IL TORRIANO



Poli aziendali

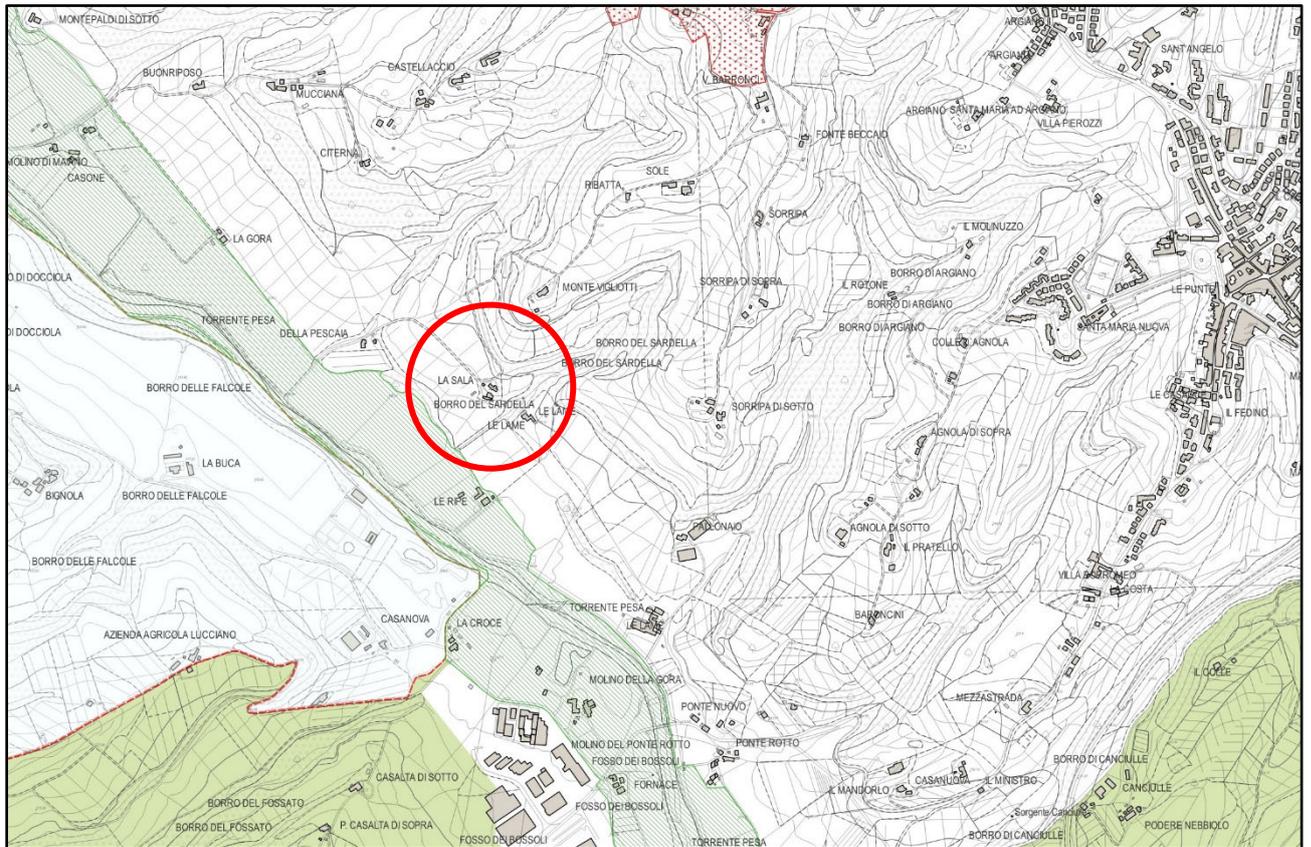


Intervento nuova cantina

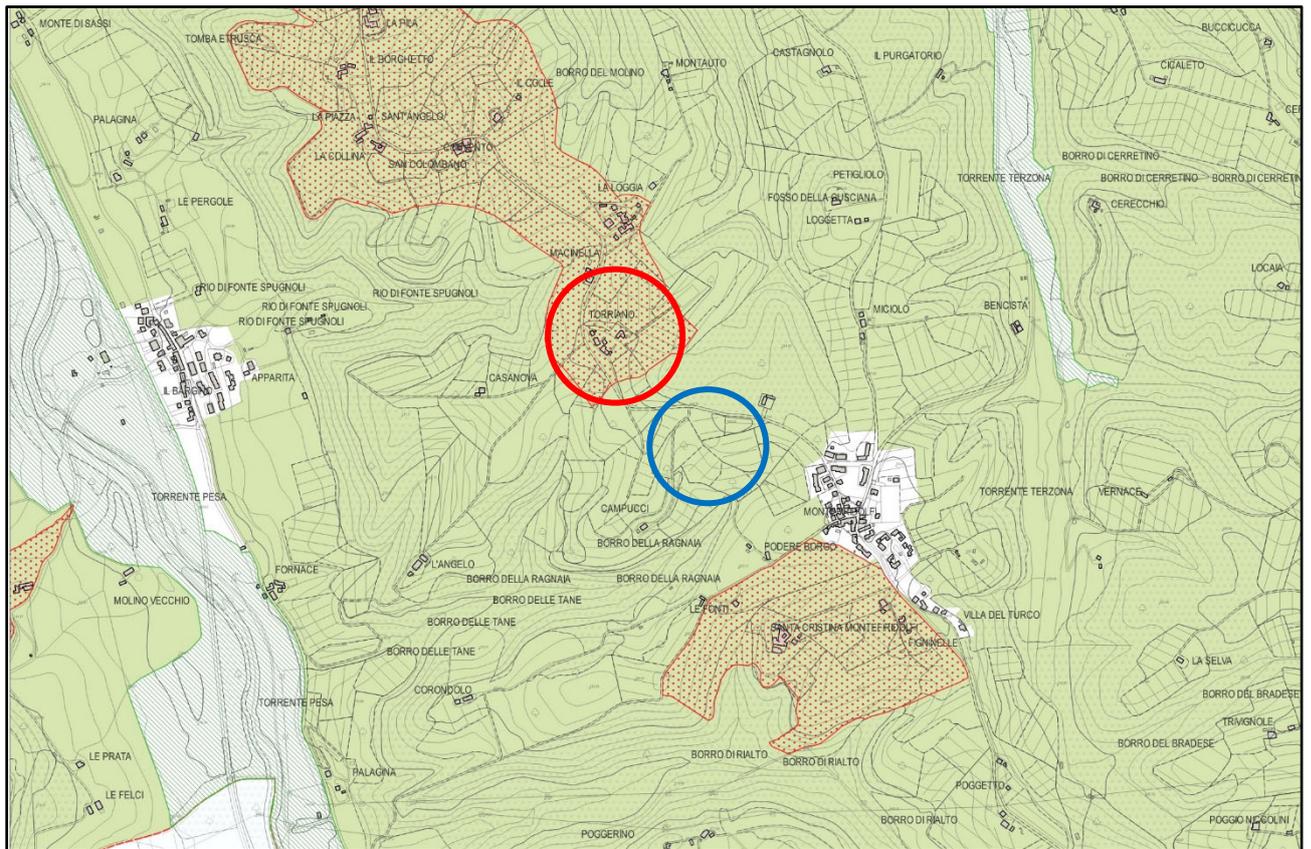


INVARIANTI STRUTTURALI

LA SALA



IL TORRIANO



Poli aziendali

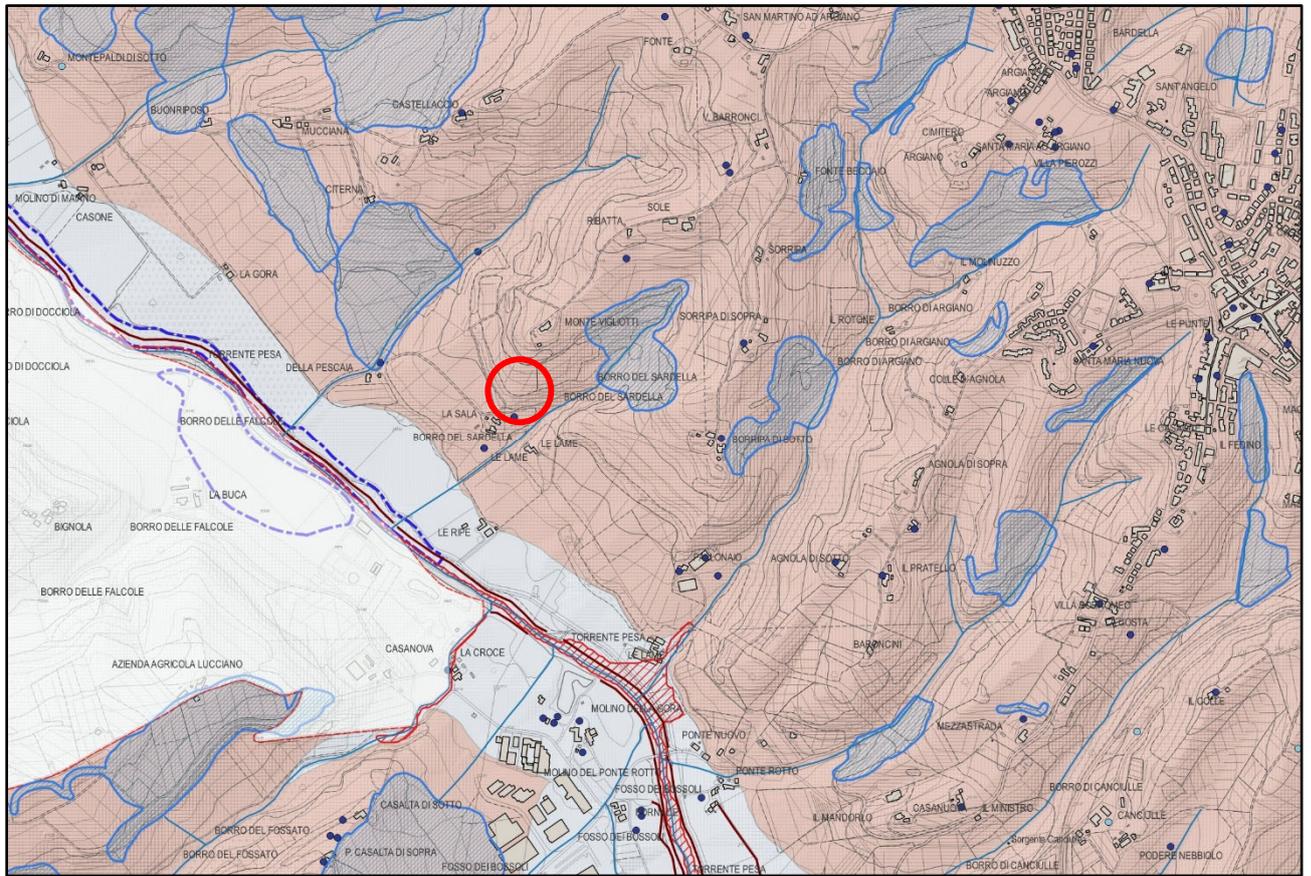


Intervento nuova cantina

PTC Invarianti strutturali	
	Limite amministrativo comunale
	Aree sensibili di fondovalle - PTCP 2013, NTA Articolo 3
	Ambiti di reperimento per parchi, riserve e Anpil PTCP 2013, NTA Articolo 10
	Aree fragili - PTCP 2013, NTA Articolo 11
	Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale PTCP 2013, NTA Articolo 12

CARTA INVARIANTI IDROGEOMORFOLOGICA

LA SALA

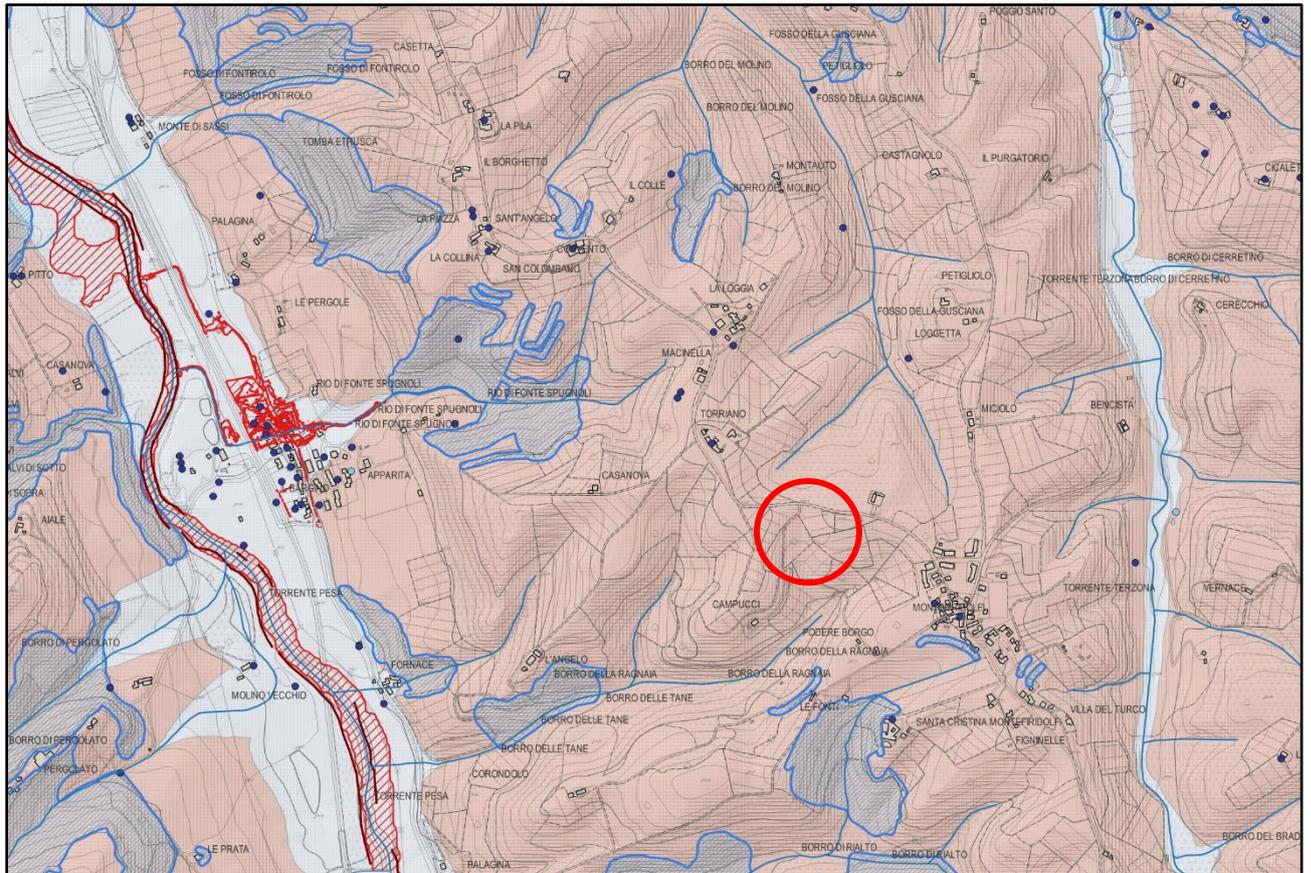


INTERVENTI PAPMAA

 demolizione e ricostruzione rimessa



IL TORRIANO



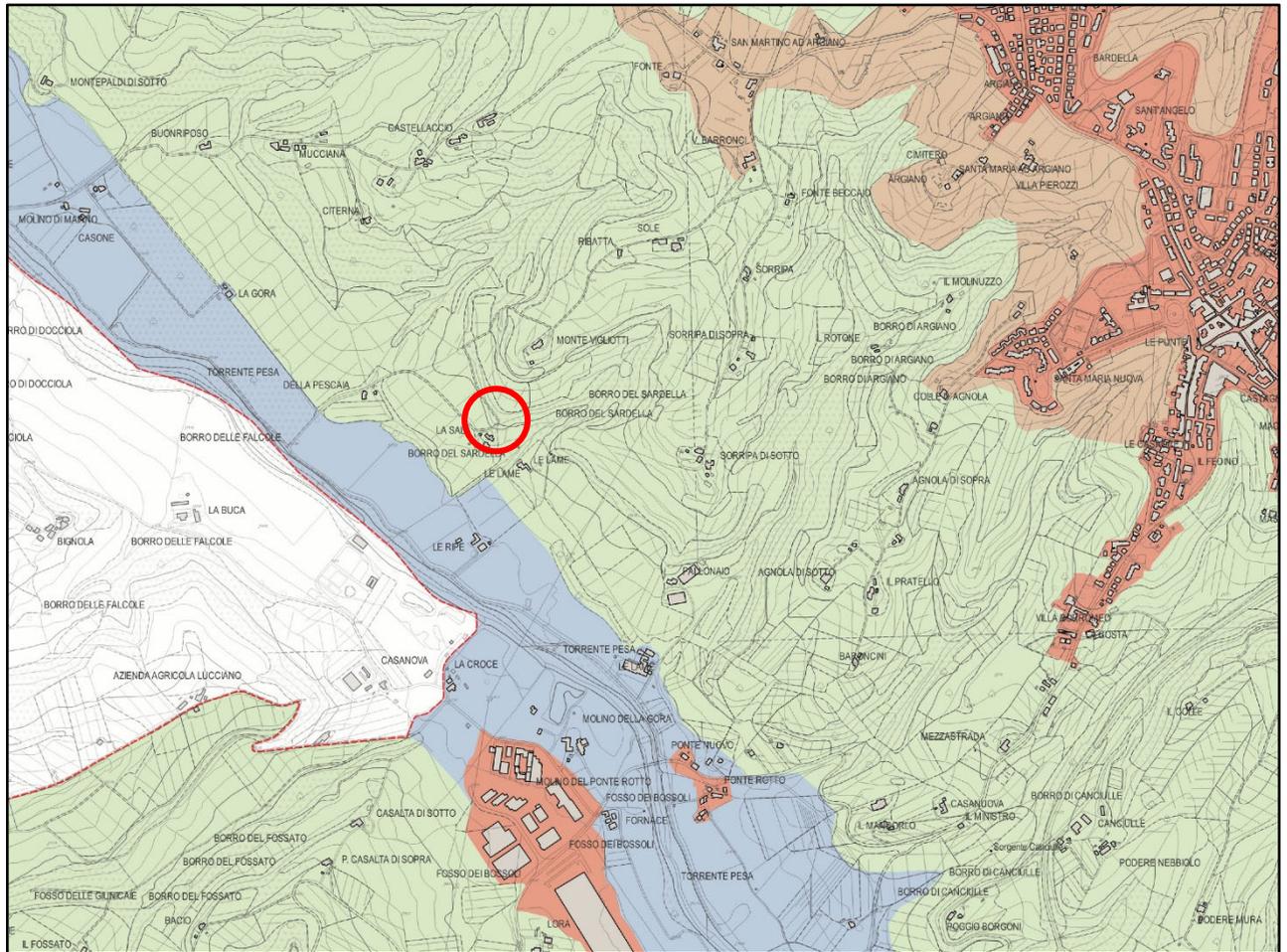
INTERVENTI PAPMAA

 Realizzazione nuova cantina



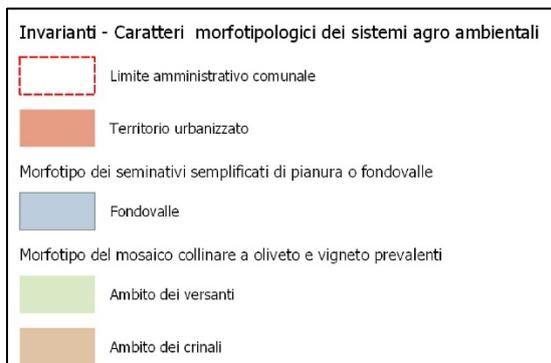
CARTA INVARIANTI AGROAMBIENTALE

LA SALA

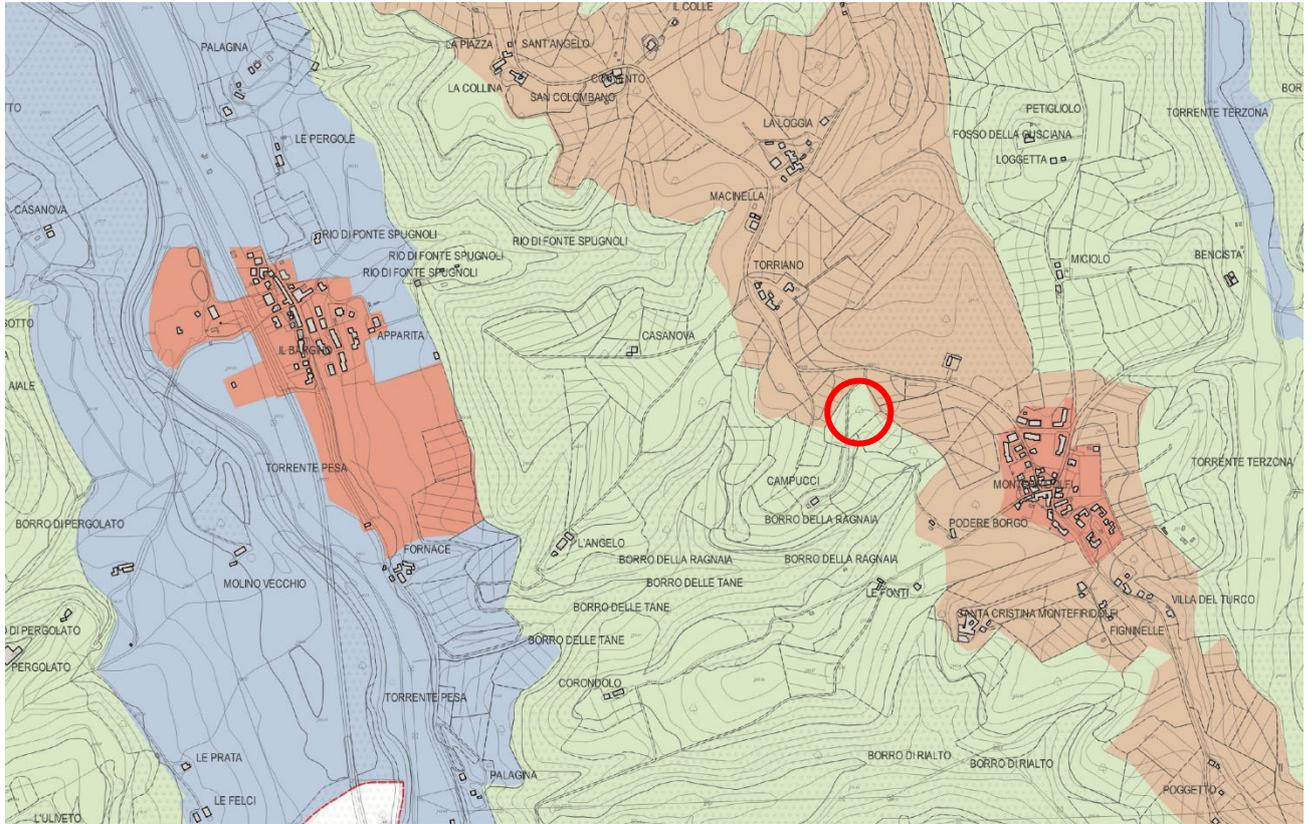


INTERVENTI PAPMAA

 demolizione e ricostruzione rimessa



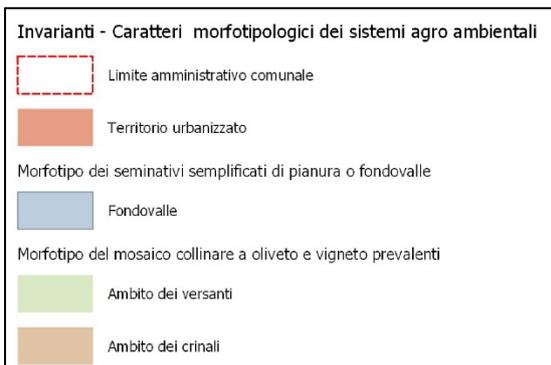
IL TORRIANO



INTERVENTI PAPMAA



Realizzazione nuova cantina



Il Piano Strutturale individua per le risorse territoriali obiettivi di tutela e valorizzazione necessari ad indirizzare le future utilizzazioni del territorio e definisce la disciplina cui dovranno attenersi il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo e di pianificazione di competenza comunale.

Nel Piano Strutturale vigente del Comune di S. Casciano Val di Pesa - approvato con Piano Strutturale approvato con C.C. n. 77 del 15.11.2021 – le due aree dei poli aziendali in località La Sala ed in località Il Torriano, sono individuate rispettivamente nell’*“U.T.O.E. 1 – Sistema collinare antropizzato”* e nell’*“U.T.O.E. 3 – Colline di Monfirdolfi e Campoli”*.

In merito ai contenuti del PS, come definiti nell'art. 2 della Disciplina, per le due aree in cui sono localizzate i due poli aziendali, La Sala ed Il Torriano, non sono individuate specifiche prescrizioni, mentre riguardo l'aspetto vincolistico, come indicato nella tav. 11 del Quadro Conoscitivo, le due aree sono interessate da:

Località il Torriano

- Vincolo idrogeologico;

Per questo polo aziendale non si prevedono interventi che possano interessare il vincolo idrogeologico.

Località La Sala

- Beni paesaggistici riconosciuti tali dal D.M. 31.05.2001 (G.U. n. 200 del 2001) sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004;
- Vincolo idrogeologico.

Nella cartografia delle invariante agroambientale allegata al PS, le aree direttamente interessate dalla realizzazione degli edifici da adibire a cantina ed autorimessa, sono classificate:

- Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti – Ambito dei versanti.

Nella cartografia geologica allegata al PS, le aree direttamente interessate dalla realizzazione degli edifici da adibire a cantina ed autorimessa, sono classificate:

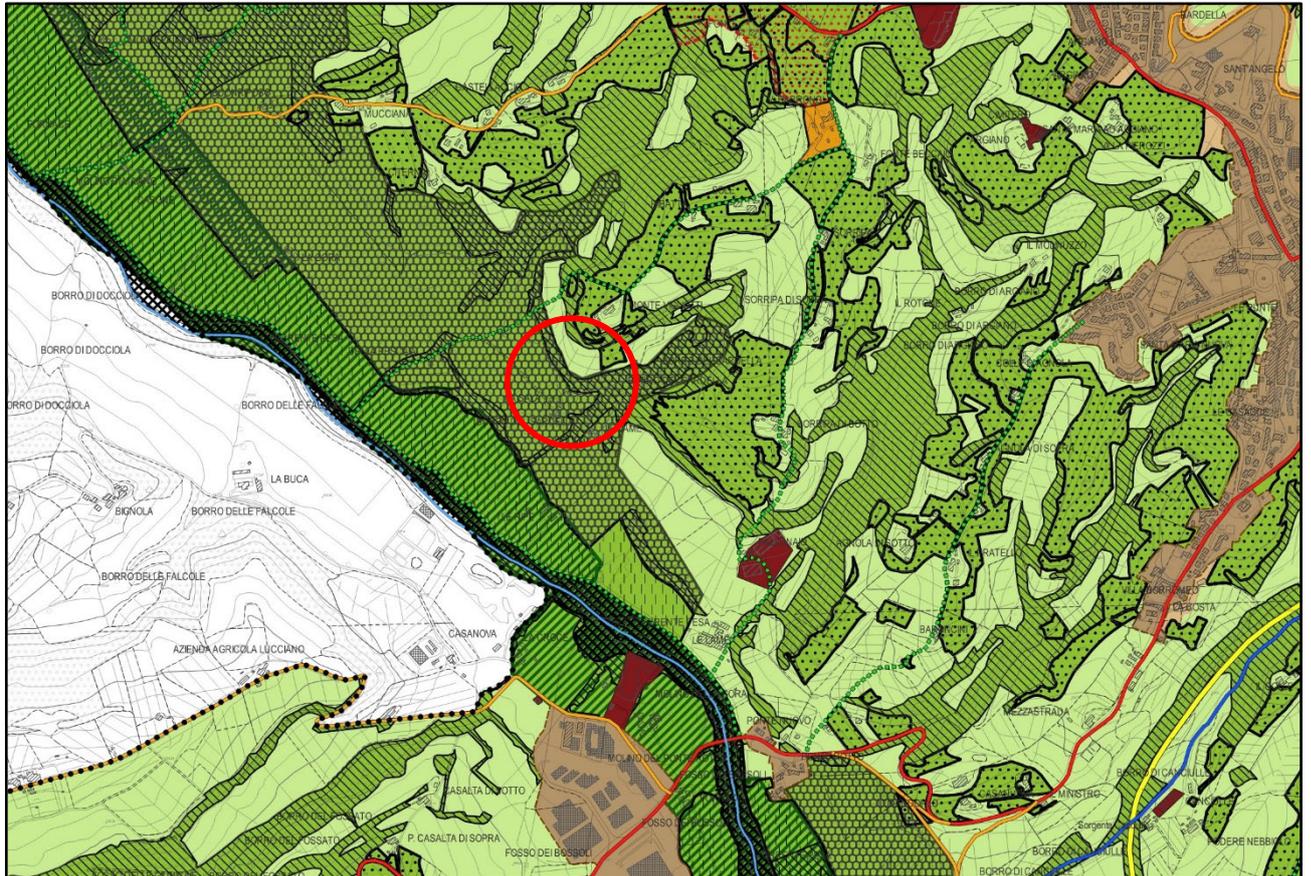
- L'area in località La Sala ricade in pericolosità geologica elevata G3, per le quali è attribuita una classe di fattibilità condizionata F3.
- L'area in località Il Torriano dove insisterà la nuova cantina ricade in parte in pericolosità geologica elevata G3 ed in parte in pericolosità geologica media G2.

Per le conclusioni di fattibilità si rimanda allo studio geologico allegato al Piano Attuativo a firma del Dott. Geol. Fabio Corti.

1.4.5 Piano Operativo del Comune di San Casciano Val di Pesa

TERRITORIO APERTO

LA SALA



Poli aziendali



Intervento nuova cantina

Territorio Aperto	
	Limiti Amministrativi
	Corsi d'acqua
VIABILITA'	
	Statale
	Regionale
	Provinciale
	Comunale
	Vicinale
	Vincolo minerario, L.R. Toscana 35/2015
TERRITORIO URBANIZZATO	
TERRITORIO APERTO	
	Aree esistenti soggette a disciplina diversa da quella agricola Tavola PO_09_03_02
	Aree di trasformazione e completamento nel Territorio Aperto Tavola PO_09_03_01
	E1 Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali art. 110 NTA
	Aree boscate (art.142. c.1, lett. g, Codice) Dati PIT/PPR 2018
	Aree di pregio paesaggistico (PTCP)
	PTCP art.3 Aree sensibili di fondovalle
	PTCP art.10 Ambiti di reperimento per parchi riserve e ANPEL
	PTCP art.12 Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
	Aree agricole produttive a oliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico
Aree agricole fluviali	
	Fasce di rispetto fluviale
	Fasce di rispetto di fondovalle
	Fasce di rispetto pedecollinare
	E2 Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico art. 111 NTA
	E3 Ambiti che risentono degli impatti/effetti dell'urbanizzazione art. 112 NTA

TORRIANO



- Poli aziendali
- Intervento nuova cantina

Territorio Aperto	
	Limiti Amministrativi
	Corsti d'acqua
VIABILITA'	
	Statale
	Regionale
	Provinciale
	Comunale
	Vicinale
	Vincolo minerario, L.R. Toscana 35/2015
TERRITORIO URBANIZZATO	
TERRITORIO APERTO	
	Aree esistenti soggette a disciplina diversa da quella agricola Tavola PO_09_03_02
	Aree di trasformazione e completamento nel Territorio Aperto Tavola PO_09_03_01
	E1 Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali art. 110 NTA
	Aree boscate (art.142. c.1, lett. g, Codice) Dati PIT/PPR 2018
	Aree di pregio paesaggistico (PTCP)
	PTCP art.3 Ree sensibili di fondovalle
	PTCP art.10 Ambiti di reperimento per parchi riserve e ANPIL
	PTCP art.12 Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
	Aree agricole produttive a oliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico
Aree agricole fluviali	
	Fasce di rispetto fluviale
	Fasce di rispetto di fondovalle
	Fasce di rispetto pedocollinare
	E2 Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico art. 111 NTA
	E3 Ambiti che risentono degli impatti/effetti dell'urbanizzazione art. 112 NTA

Di seguito si riassumono le indicazioni del Piano Operativo e le verifiche condotte per il piano in oggetto, in riferimento a quanto previsto per i nuovi edifici in zona agricola e per le abitazioni rurali.

- Nel rispetto dell'art 107 si rimanda alla Tav. 04 con il censimento delle emergenze paesaggistico ambientali e di individuazione del contesto ambientale e paesaggistico. In particolare in località La Sala una siepe di *Arundo donax*, o canna comune, posta lungo il lato sud del piazzale adibito a parcheggio. In località Il Torriano, ed in particolar modo, sul confine della zona interessata dalla realizzazione della nuova cantina sono presenti due siepi e/o siepi alberate, di cui una lungo la strada podereale e zone limitrofe, costituita da alcune alberature di *Acer campestre* e da numerose alberature di *Quercus*, oltre che arbusti di ginestra; lungo il confine est della zona invece sono presenti siepi di ginestre e la s , una pianta di *Cupressus sempervirens*, alcune piante di *Acer campestre*, due piante di *Abies alba* o Abete bianco e arbusti di ginestra. Nelle zone limitrofe ai terreni di proprietà è inoltre presente un manufatto votivo, lungo la strada comunale consistente in una croce in ferro battuto su basamento di mattoni intonacati. Infine a sud della zona di interesse della nuova cantina ma abbastanza lontano è presente il sito di interesse archeologico di Santa Cristina in Salivolpe. Sui terreni di proprietà sono infine presenti alcune aree boscate, comunque non interessate da interventi, alcuni pozzi (tutti regolarmente denunciati) e una sorgente che alimenta il Borro della Ragnaia. Infine in Località La Sala è presente un piccolo invaso irriguo alimentato dal Borro della Sardella. Non sono invece presenti: muri a secco e/o altre sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ecc.; alberi monumentali; sistemazioni agricole storiche; corsi d'acqua naturali o artificiali;
- Nel rispetto dell'art. 109 comma 6 sono assicurati: la sicurezza idrogeologica (vedi relazione geologica); l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque (vedi pozzi e sistemi di smaltimento e Tav. 04, Tav 19 e Tav 20); la disponibilità dell'energia (vedi anche gli impianti fotovoltaici); l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo (vedi Tav. 05 Viabilità); un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 60 della LR 65/2014; la gestione delle diverse tipologie di rifiuti (vedi recupero e riutilizzo);

- Nel rispetto dell'art. 110, per quanto riguarda il polo aziendale in località La Sala (ricadente nelle *“Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali – Fascia di rispetto pedecollinare”*), ed il rispetto dell'art. 110 che prevede che: *“La costruzione di annessi agricoli è consentita, tramite PAPMAA, solo se interrati; una diversa soluzione progettuale è ammissibile solo se giudicata più adatta a preservare la stabilità del suolo ed a valorizzare le caratteristiche del paesaggio”*, si precisa che la realizzazione della rimessa, fuori terra, con demolizione e ricostruzione dei capanni, non solo avverrà sul sedime dell'annesso esistente ma si precisa tale soluzione è stata preferita sia per la conformazione del terreno sia perché proprio a ridosso di una zona boschiva e nel rispetto del punto 3.c.12. della Sez. 4 della *“Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico”* del P.I.T. e relativa al vincolo 200/2001 che prescrive *“I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati: assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento”*;
- Per quanto riguarda il polo aziendale in località Il Torriano, e più precisamente l'area su cui insisterà la nuova costruzione della cantina, (ricadente *Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico*) nel rispetto dell'art. 111 lettere f) e g) la nuova edificazione avverrà a seguito dell'approvazione del PAPMAA è previa analisi del contesto su cui si interviene. In questo senso si rimanda alle Tav. 04, Tav. 20, Tav. 21, Tav. 22, Tav. 23, Tav. 24, Tav. 25, Tav. 26 e Tav. 27 con gli aspetti paesaggisti della zona in cui verrà realizzata la nuova cantina;
- Art. 115. Nuove costruzioni in zona agricola (località La Sala)
Nel rispetto di questo comma, ed ai sensi dell'art. 7, il PMAA ha valenza di Piano Attuativo.
Il progetto del nuovo edificio è rispettoso del modello insediativo rurale consolidato mediante l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità.
Per ottemperare alle disposizioni del presente comma, è stato condotto un attento studio per l'inserimento dell'edificio nel territorio con particolare attenzione al rapporto con l'edificato esistente ed all'impatto paesaggistico ed ambientale.

Le regole indicate in questo comma, in riferimento al presente progetto, sono rispettate con particolare attenzione al profilo morfologico dell'area, alla localizzazione in prossimità di edifici esistenti, all'utilizzo della viabilità esistente eventualmente adeguata, la soluzione parzialmente interrata, ai materiali utilizzati ed alle prestazioni energetiche come indicate nel REC.

Si precisa che la nuova costruzione, da adibire a cantina di vinificazione, è necessaria per la conduzione del fondo, e delle altre attività agricole, e che non è possibile realizzarla con il recupero degli edifici esistenti. L'imprenditore si impegna a mantenere in produzione le superfici fondiari minime non inferiori a quelle indicate dalla normativa provinciale o regionale. La nuova costruzione viene realizzata in una posizione compatibile con un modello insediativo rurale consolidato, (sui crinali secondari sorge la villa-fattoria, vedi Torriano, a sua volta connessa, attraverso un sistema di percorsi secondari, alle case coloniche dei poderi posizionate solitamente a mezzacosta, luoghi di dimora dei mezzadri e di produzione dei beni agricoli) garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità contenuto nel Programma Aziendale come elaborato riconoscibile.

La nuova costruzione sarà caratterizzata da qualità architettonica ricorrendo a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile che assicuri un risparmio energetico, un risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane.

Nelle vicinanze della nuova costruzione non sono presenti manufatti di rilevante valore storico e/o architettonico con cui possano esserci interferenze.

Le trasformazioni morfologiche saranno quelle strettamente necessarie cercando di limitare gli sbancamenti.

Non sarà realizzata nessuna nuova viabilità carrabile, si adatterà e si migliorerà quella esistente, e/o nuove opere di urbanizzazione se non il parcheggio necessario all'attività della cantina di vinificazione.

- Art. 116. Nuove unità abitative rurali (località La Sala e Il Torriano)
 1. il mantenimento della destinazione d'uso abitativa ventennale, sarà specificato e sottoscritto nell'atto unilaterale;
 2. Le abitazioni rurali sono destinate ai soli dipendenti;

3. l'Azienda agricola si impegna a mantenere in produzione i terreni e le coltivazioni come indicate nelle tabelle allegate al PMAA approvato, tramite apposita convenzione;
 5. la superficie utile abitabile delle abitazioni, derivante da cambio di destinazione, è inferiore a 110 mq.
- Per quanto riguarda gli interventi previsti sugli edifici esistenti ed il rispetto di quanto previsto dall'art. 132B del Piano Operativo si precisa che;
1. Gli edifici in località Il Torriano fanno parte del Complesso Edilizio "SNC 54 – Podere Torriano" Rif. Allegato 5 schede 3040 e 3041. In tale scheda l'edificio principale (casa colonica) è classificato come V= valore medio, ma in tale edificio non sono previsti interventi. L'edificio denominato annesso agricolo è classificato come CC = compatibile con il contesto, per tali edifici sono ammessi interventi fino alla RED1 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele ma nel piano è previsto un intervento di tipo REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile. Tutti gli altri edifici sono classificati come SV = scarso valore con interventi ammessi fino alla RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria ma nel piano sono previsti solo interventi di M - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 2. Gli edifici in località La Sala fanno parte degli edifici nel Territorio Aperto Rif. Allegato 5 scheda 5147. In tale scheda gli edifici sono classificati in SV = scarso valore o N = valore nullo con interventi ammessi fino alla RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria ma gli interventi previsti sono di M - Manutenzione ordinaria e straordinaria per l'edificio denominato fienile (valore SV) e di REV 4 - Ristrutturazione conservativa comportante modifica dell'involucro edilizio e della sagoma per l'annesso agricolo (valore N).

Gli interventi previsti nel PMAA e nella Variante complessivamente superano il volume di 600 mc. e quindi, ai sensi dell'art. 7 del Piano Operativo, il Programma Aziendale ha valore di Piano Urbanistico Attuativo.

Riguardo l'aspetto vincolistico nella tav. PO09 territorio aperto, le aree direttamente interessate dalla realizzazione degli edifici in località La Sala e Il Torriano sono individuate come *"zona agricola E2 - Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico"*, e normata nell'art. 111 delle NTA.

2 INTERVENTI EDILIZI

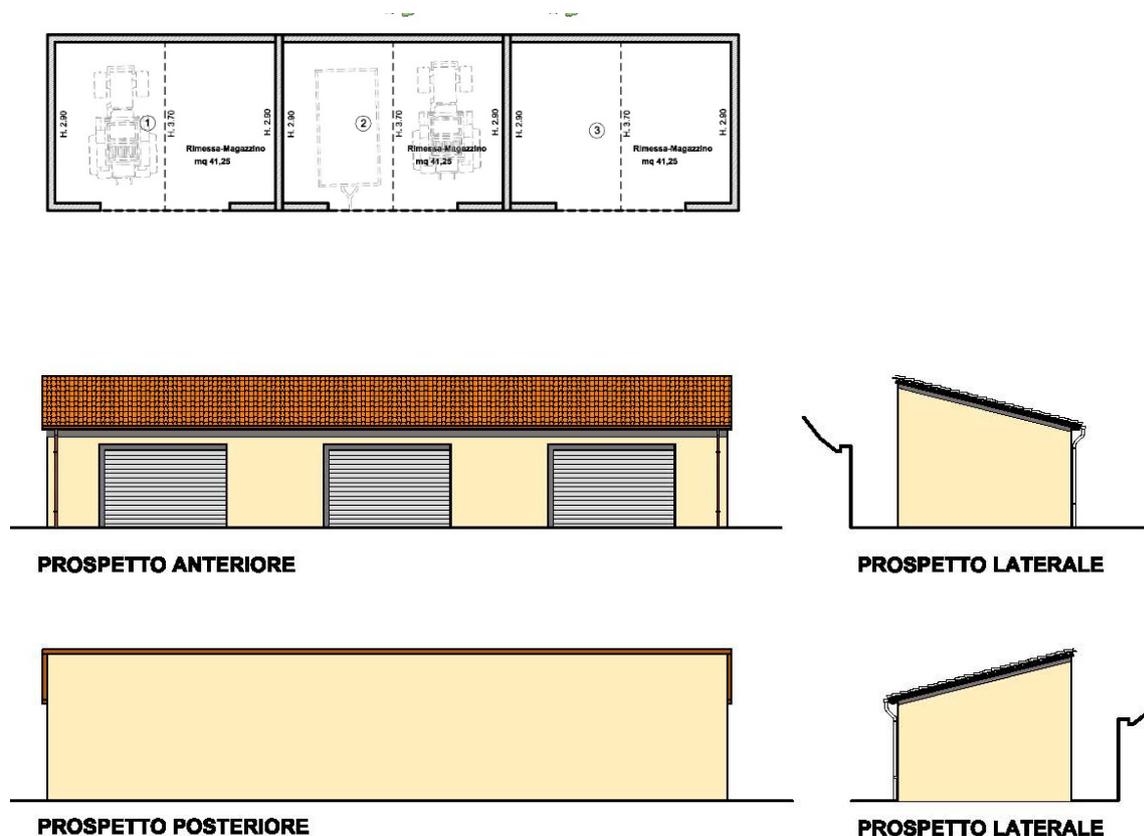
Rimessa macchine (in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico 200/2001)

L'intervento, integrato con il territorio ed il paesaggio, si inserisce nell'orografia dei luoghi consentendo una visione unitaria e di innovazione dell'opera con scarso impatto ambientale, ed in osmosi con la campagna circostante.

Per perseguire i propri obiettivi, l'azienda ha la necessità di procedere alla riqualificazione attraverso la demolizione ed all'accorpamento di volumi esistenti, della rimessa macchine.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio da adibire a rimessa macchine ed attrezzature e la demolizione dei due annessi in lamiera grecata pari a 146,00 mc.

Il nuovo edificio, che sorgerà sul sito della demolizione di uno dei due annessi esistenti, sarà costituito da n. 3 corpi di fabbrica adiacenti con tetto ad unica falda con colmo verso la collina e manto in tegoli e coppi. La superficie utile lorda complessiva sarà pari a 141,00 mq e volume complessivo di 465,30 mc.



Nuova cantina di vinificazione (in area non sottoposta a Vincolo Paesaggistico)

Gli spazi, esterni all'edificio, comprenderanno le aree di manovra e sosta dei mezzi di trasporto e l'area per la lavorazione vera e propria delle uve. Il piazzale di ingresso avrà sufficienti aree di manovra e sosta dei mezzi per garantire adeguati raggi di curvatura per le inversioni di marcia e prevede una tettoia di protezione, onde riparare il carico dalla pioggia o dal sole durante le soste del mezzo.

Il primo trattamento delle uve, cioè lo scarico, avverrà a ridosso della parete lunga della tinaia ad un livello superiore rispetto alla quota dei tini di acciaio. Anche questa zona avrà una tettoia.

Le pavimentazioni di queste aree esterne dovranno avere una elevata resistenza ai carichi indotti dal passaggio degli automezzi carichi, un efficiente sistema di drenaggio delle acque meteoriche e di lavaggio ed una adeguata valenza compositiva perchè al pari del sistema di copertura possono essere elementi visivamente impattivi. Per tale motivo si è scelto una pavimentazione di tipo ecologico drenante (con cromie eventualmente da concordare), che semplificano il sistema delle canalizzazioni di drenaggio delle acque di superficie.

Nello spazio interrato trovano posto i locali per la vinificazione e, adiacenti, le aree per l'affinamento e l'invecchiamento. Gli ambienti sono parzialmente interrati e rispondono alla morfologia del terreno.

Infine, sempre per la produzione di vini di qualità, vi è la necessità di avere dei locali di rappresentanza e di accoglienza per i visitatori con caratteristiche che evidenzino i tratti caratteristici del paesaggio con il quale la cantina stessa è posta in rapporto in modo da essere un contenuto qualificante per il vino prodotto.

I locali di rappresentanza saranno al piano superiore, e cioè al piano terra, quasi come corpo distinto dalla cantina operativa che invece è interrata. Saranno costituiti da una sala esposizione e di una sala per la vendita diretta dei prodotti, oltre ad un servizio igienico per gli avventori.

All'interno dello stesso corpo troveranno collocazione anche i locali adibiti ad uffici.

Nell'ambito della nuova cantina, al piano terra, verrà realizzato una piccola abitazione per ospitare un salariato che avrà anche funzione di guardiana.

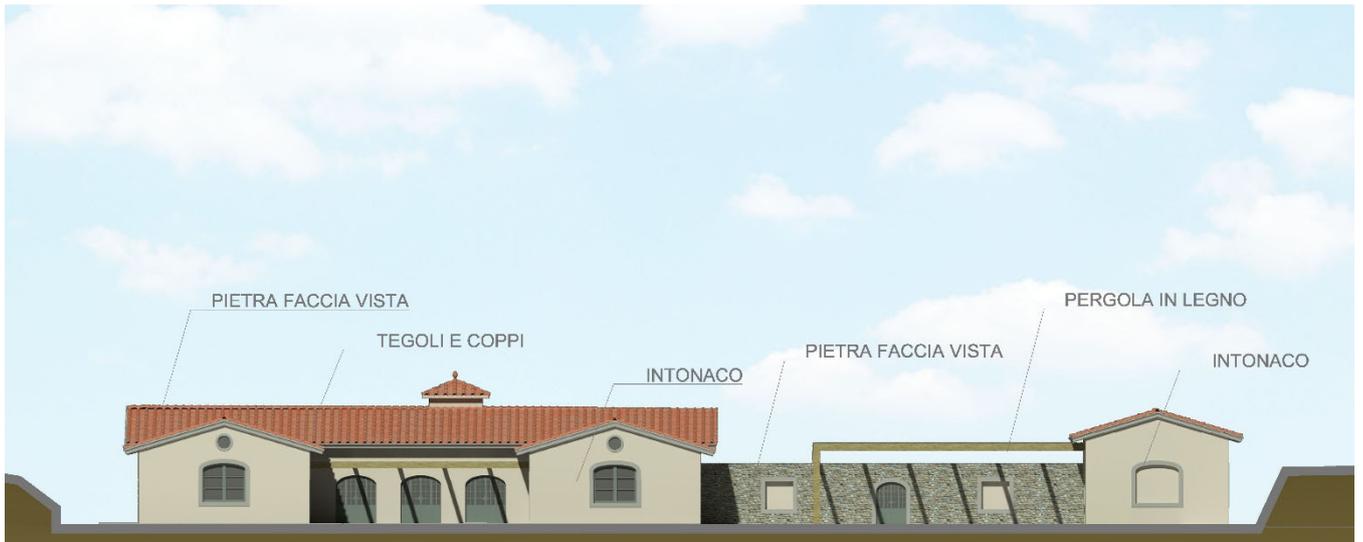
I volumi della produzione vinaia veri e propri avranno coperture piane e finitura a faccia vista in muratura di scapoli di pietra, tipo GEOPIETRA, mentre tutti gli altri volumi (di rappresentanza e di guardiana) avranno finitura a "calce" e pitturate a "calce" con coperture a falde inclinate e manto in tegoli e coppi.



PIANO COPERTURE



FRONTE SUD



FRONTE NORD



FRONTE OVEST



FRONTE EST

3 SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Le sistemazioni ambientali previste per il corretto inserimento delle nuove attività sul territorio consisteranno:

- Sistemazione della viabilità poderale esistente mediante apporto di materiale arido di cava stabilizzato e sistemazione delle fossette di scolo delle acque superficiali;
- ripulitura dello specchio d'acqua, o laghetto, posto a valle dei fabbricati e manutenzione dello stesso e della vegetazione ripariale in modo da garantirne nel tempo la funzione di elemento ecologico per la fauna locale e come serbatoio idrico per il sistema irriguo e per lo spegnimento di incendi;
- Regimazione superficiale delle acque piovane mediante il ripristino e la manutenzione della rete scolante esistente e creazione di nuove fossette e drenaggi al fine di evitare il dilavamento superficiale ed i conseguenti fenomeni di erosione;
- In località Il Torriano, ed in particolar modo, sul confine della zona interessata dalla realizzazione della nuova cantina sono presenti due siepi e/o siepi alberate, di cui una lungo la strada poderale e zone limitrofe, costituita da alcune alberature di *Acer campestre* e da numerose alberature di *Quercus*, oltre che arbusti di ginestra; lungo il confine est della zona invece sono presenti siepi di ginestre e la s , una pianta di *Cupressus sempervirens*, alcune piante di *Acer campestre*, due piante di *Abies alba* o Abete bianco e arbusti di ginestra.

Per quanto riguarda le siepi confinanti con la zona interessata dalla nuova cantina si prevede quindi di preservare tutte le essenze presenti ed eventualmente di reintegrare quelle eventualmente direttamente interessate dalle operazioni di realizzazione della nuova cantina.

La sistemazioni a verde dell'area posta ridosso della cantina, prevederà la messa a dimora di essenze vegetali arbustive e di alto fusto appartenenti alla stazione fitoclimatica locale ed alla cultura agricola e paesaggistica del luogo. Si prevede quindi l'inserimento di *Cupressus sempervirens*, di *Acer campestre*, di *Arbutus unedo* o più comunemente Corbezzolo oltre a siepi di arbusti costituiti da *Cistus* e *Viburnum*. Le piante di ulivo che dovranno essere asportate al fine di collocare il nuovo fabbricato, nonché di ritrovare i necessari spazi di manovra e di stazionamento dei mezzi e di porzione della viabilità di servizio, saranno appositamente reimpiantati nelle zone limitrofe della Proprietà.



4 FOTOINSERIMENTI



Fotoinserimento 1 e 2 – Vista della rimessa macchine ed attrezzi





Fotoinserimento 3 – Vista della rimessa macchine ed attrezzi dall'alto



Fotoinserimento 4 e 5 – Vista della nuova cantina





Fotoinserimento 6 e 7 – Vista della nuova cantina



5 COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI TUTELA E DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA

La demolizione dei due annessi esistente e la naturalizzazione mediante essenze autoctone dell'area circostante risulta ampiamente coerente con la disciplina del bene oggetto di tutela.

Vengono infatti eliminati due manufatti fortemente impattanti sul contesto del paesaggio, sia per le dimensioni che per la qualità edilizia, riqualificando e recuperando l'intorno oggetto dell'intervento di demolizione.

L'intervento architettonico della Cantina mira ad inserirsi in maniera armonica nel dislivello del terreno caratterizzandosi per un unico prospetto, in parte in pietra ed in parte intonacato, che ricostituisce la curva di livello attuale e vi si uniforma per materiali e i cromatismi, del tutto analoghi a quelli presenti in zona; l'edificio superiore degli uffici inoltre enfatizzerà il particolare punto di vista panoramico della zona con ampie pareti vetrate e terrazze. Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, essendo l'area in oggetto già raggiungibile dalla via di Collina e una viabilità campestre in declivio, questa sarà adeguata al fine di garantire di un'adeguata agibilità al nuovo complesso produttivo. La viabilità e le aree esterne al complesso saranno rivestite con pavimentazione ecologica drenante di colore chiaro e con stabilizzato in grado di garantire l'adeguata permeabilità del suolo, la percorribilità agli automezzi agricoli e di conservare i cromatismi del contesto collinare.

Le piante di ulivo, e di altre essenze arboree, che dovranno essere asportate al fine di collocare il nuovo fabbricato, nonché di ritrovare i necessari spazi di manovra e di stazionamento dei mezzi e di porzione della viabilità di servizio, saranno appositamente reimpiantati nelle zone limitrofe della Proprietà.

La trasformazione dello stato dei luoghi avviene senza compromettere né alterare la vegetazione (se non con l'inserimento di alcuni cipressi ed ulivi al posto dei pini esistenti), i caratteri ecosistemici e la continuità ecologica.

Va inoltre evidenziato che non viene compromessa, ma anzi accentuata, la permanenza e riconoscibilità sia dei caratteri che dei valori paesaggistici dei luoghi, senza modificare né i rapporti di relazione con il territorio né la morfologia dei luoghi.

L'intervento sopra descritto, che interessa un'area estremamente limitata, risulta quindi coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica espressi nel P.I.T., nel P.T.C.P. e nel P.S.