

PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Rapporto Preliminare, Verifica di Coerenza

e Studio di Incidenza

Ai sensi della L.R. n. 10 del 12.02.2010 e s.m.i.

COMUNE DI S. CASCIANO IN VAL DI PESA

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0010488/2023 del 12/05/2023
Firmatario: FEDERICO FRANCI

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Provincia di Firenze

scala: data: maggio 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@dm.it

TAV.

C1

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Premessa

Il Documento Preliminare è stato redatto al fine di verificare se per il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valore di Piano Attuativo (P.A.) del Torriano di Francesco Rossi Ferrini S.n.c. – Società Agricola ricorrano le condizioni per l'assoggettabilità a VAS.

L'azienda agricola "Il Torriano" ha in essere un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con deliberazione della Giunta Comunale con proprio atto n. 26 del 23 aprile 2018 con il quale si esprimeva parere favorevole alla realizzazione di un annesso agricolo ad uso tinaia, cantina, orciaia, locali imbottigliamento, magazzino prodotti e rimessa attrezzi agricoli.

La variante al piano aziendale, con valenza di piano attuativo, non essendo stato oggetto di valutazione in sede di formazione del Piano Operativo, deve essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. n. 10/2010.

Attraverso tale norma, la Regione assicura che venga effettuata la valutazione ambientale dei piani e dei programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo regionale e locale secondo i principi dell'articolo 3 quater del d.lgs. 152/2006.

L'Art. 5 comma 2, della L.R.10/2010, prevede che siano obbligatoriamente soggetti a VAS:

- a) *i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006;*
- b) *i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica*

8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 3.

L'Art. 5 comma 3 prevede che l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, attraverso la procedura di Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 22 della stessa legge, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

La procedura di “verifica di assoggettabilità alla VAS” è svolta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della Legge Regionale 10/2010, predisponendo un documento preliminare che illustri il piano, o programma, e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 alla Legge Regionale n. 10/2010 e secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 12 del D.lvo 152 /2006 e richiamati nella legge regionale.

In particolare viene richiesto che nel documento preliminare siano motivate le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali e per la salute umana, attraverso apposite analisi che evidenzino la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti

CARATTERISTICHE E FINALITÀ DEL PIANO

Descrizione generale degli interventi del Piano

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale si pone quali obiettivi principali:

1. l'adeguamento delle dotazioni immobiliari dell'azienda alla produzione vinicola;

2. la generale riqualificazione dei due poli aziendali differenziando per il polo in località il Torriano, che diventa il centro aziendale con vocazione agrituristica, e per il polo in località La Sala, che diventa il sito per la produzione di vin santo;
3. la realizzazione di una nuova cantina di vinificazione data dalla necessità di razionalizzare e migliorare il processo produttivo dell'azienda Il Torriano, dotandola di una nuova struttura con tutti gli spazi necessari e funzionali da destinare alla produzione del vino, attraverso un intervento organico che, sviluppandosi prevalentemente in interrato, o seminterrato, per la parte produttiva destinata alla trasformazione vinicola, si integri con il contesto ambientale e con le funzioni di uffici, ed accoglienza con locali e servizi per la vendita diretta.

La realizzazione del P.A.P.M.A.A. con la riorganizzazione dei due poli aziendali, permetterà di valorizzare maggiormente il borgo in località il Torriano, che sarà destinato principalmente ad abitazioni, anche agrituristiche ed alla gestione dell'olio. Tutte le altre attività agricole, sia di coltivazione del fondo, sia di trasformazione dei prodotti, si svolgeranno nel polo in località Il Torriano, nella nuova struttura produttiva di cui si chiede l'autorizzazione

I suddetti obiettivi rappresentano la conseguenza logica di un percorso intrapreso dalla società proponente con i precedente Piani.

Il complesso edilizio esistente in località Il Torriano, grazie anche a recenti interventi di ristrutturazioni e manutenzioni edilizie, adempie pienamente, e senza ulteriori interventi all'obiettivo prefissato di vocazione agrituristica.

La cantina esistente invece, in località La Sala, appare totalmente inadeguata a dare risposte agli obiettivi dell'azienda nel senso della trasformazione vinicola, sia in termini dimensionali che in termini di organizzazione e quindi si prevede una sua riqualificazione per la produzione del vin santo.

L'intervento previsto in località Il Torriano è dato, quindi, dalla necessità di razionalizzare e migliorare il processo produttivo prevedendo una nuova struttura da destinare alla produzione del vino, attraverso un intervento organico che, si sviluppi prevalentemente in interrato.

Sempre in località La Sala il piano prevede una riqualificazione attraverso la demolizione di un annesso esistente, in lamiera, e la realizzazione di una nuova rimessa per le attrezzature di superficie di 123,75 mq e volume di 552,24 mc.

La nuova cantina, in località Torriano, avrà superfici calpestabili e volumi necessari a servizi igienici, volumi tecnici e montacarichi pari ad una superficie di 1.579 mq ed un volume di 6.510,28 mc.

Sempre in Località Il Torriano è prevista la realizzazione di una nuova unità abitativa per il salariato di superficie calpestabile di 65 mq e di volume di 221,10 mc.

I nuovi volumi della cantina saranno in parte fuori terra ed in parte interrati; l'acclività naturale del pendio, su cui viene collocata la porzione interrata consente così di minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi.

In particolare tutta la parte interrata, sarà ben isolata dalle variazioni termiche stagionali anche mediante la realizzazione di uno scannafosso tecnico naturalmente ventilato che permetterà di ridurre al minimo l'uso di energia per il controllo climatico dei locali atti alla trasformazione ed invecchiamento del vino.

I terreni provenienti dagli scavi saranno riutilizzati in parte in sito, in parte per la formazione di scarpate e per il rimodellamento delle zone limitrofe ai fabbricati ed in parte conferita in discariche autorizzate.

E' prevista la sola manutenzione delle aree esterne, con percorsi carrai e pedonali a servizio dei complessi esistenti e per i quali si provvederà solo al ricarico della finitura superficiale in ghiaia per i percorsi.

Per il complesso edilizio esistente in località Il Torriano non si prevedono interventi edilizi di rilevanza tranne che per dei locali di magazzino che diverranno un appartamento da adibire ad agriturismo e per l'attuale rimessa macchine, formata da più locali, e che sarà destinata, dopo interventi minimi di ristrutturazione edilizia, in parte a rimessaggio mezzi agricoli ed in parte come appartamento per un salariato.

Viabilità e Opere di Urbanizzazione

Per la realizzazione della nuova cantina e per gli interventi di riqualificazione in località La Sala ed Il Torriano non si prevede la realizzazione di nuova viabilità, essendo quella esistente pienamente funzionale allo scopo. L'unico intervento sulla viabilità esistente è un piccolo tratto di strada campestre, a monte della nuova cantina ed a margine dell'oliveto esistente, consistente in un lieve allargamento della stessa e la creazione di un piccolo piazzale, con pavimentazione in ghiaino, sempre a monte della cantina in modo da permettere ai mezzi agricoli di transitare e fare manovra.

Lo stesso non si prevedono modifiche o interventi di ampliamento del sistema dei parcheggi, sia in località Il Torriano sia in località La Sala, in quanto già ampiamente dotati in tale senso.

Riguardo agli interventi di urbanizzazione questi saranno di modesto impatto poiché verranno semplicemente adeguati o modificati gli impianti già esistenti, in località La Sala, mentre non subiranno nessun intervento in località il Torriano:

- *Smaltimento di reflui domestici o assimilati.*

L'impianto di smaltimento dei reflui in località La Sala verrà adeguato ed ampliato con la previsione di due vasche di sedimentazione delle acque di lavaggio della cantina, che si uniranno a quelle scure e saponose provenienti dai servizi igienici, in un impianto di trattamento primario consistente in una fossa biologica tipo Imhoff, per poi essere immesse in impianto di trattamento secondario consistente in un filtro percolatore per l'immissione in acque di superficie al vicino Torrente Pesa, a valle degli edifici. Le acque piovane saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate direttamente al laghetto esistente a valle dei fabbricati. In località Il Torriano non si prevedono modifiche al sistema di smaltimento esistente e consistente in un trattamento primario attraverso pozzetti degrassatori e fosse biologiche tricamerale, ed un trattamento secondario con impianto di sub-irrigazione.

- *Smaltimento dei refluiti solidi urbani*

I rifiuti provenienti dalle abitazioni rurali di entrambi i poli aziendali, classificati come rifiuti urbani, subiranno un riciclo direttamente in azienda, per quanto riguarda quelli organici, attraverso delle compostiere mentre i per rifiuti non riciclabili direttamente verrà utilizzato il servizio di raccolta differenziata, così come previsto per gli edifici sparsi nel territorio aperto.

I rifiuti speciali provenienti dall'attività agricola, vera e propria, siano essi pericolosi o non pericolosi, saranno raccolti temporaneamente, per gruppi omogenei, in appositi ambienti con caratteristiche tali da impedire inconvenienti igienico sanitari ed avviati alle operazioni di recupero o di smaltimento, con cadenza almeno trimestrale, attraverso il conferimento a ditte autorizzate allo smaltimento, a proprie spese;

- *Approvvigionamento idrico*

L'obiettivo per la tutela della risorsa acqua è il risparmio idrico e viene perseguito attualmente in azienda, principalmente attraverso la razionalizzazione dei consumi e con l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziato in relazione agli usi delle risorse idriche.

Infatti per gli usi non potabili (irrigazione aree verdi, lavaggi ecc.), sia in località Il Torriano sia in località La Sala sono presenti sistemi di recupero delle acque meteoriche e di sorgente, mentre per gli usi potabili (usi alimentari e igiene personale), in località Il Torriano si provvede attraverso acquedotto pubblico ed attraverso l'uso di acqua di sorgente, previo analisi chimico-batterologiche, mentre in località La Sala, che non è

servita da acquedotto pubblico, si provvede tramite l'uso di acqua di sorgente integrata con l'acqua proveniente da un pozzo, posto a monte dei fabbricati, precisamente sulla particella 356 del foglio 30. In località la Sala si sta studiando, per il futuro, la possibilità di allaccio all'acquedotto pubblico.

Per tale motivo non si prevede, in conseguenza dell'ampliamento della cantina, nessun potenziamento del sistema di approvvigionamento idrico esistente, sia in località La Sala che in località il Torriano.

- *Utenze elettriche e gas metano*

Attualmente i due poli dell'azienda sono diversamente attrezzati, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica e per il gas metano, infatti:

- a. Il polo aziendale in località il Torriano, oltre all'allaccio alla rete pubblica di fornitura elettrica, utilizza già da tempo una fonte di energia alternativa derivante da due installazioni di pannelli fotovoltaici, montate su altrettante tettoie, e realizzate rispettivamente con autorizzazione edilizia n. 10/0510 del 28/05/2010 Prot. n. 11546 e D.I.A. n. 2010/1093 del 22/10/2010 Prot. n. 22648. Infine il polo in località Il Torriano è servito da rete pubblica di gas-metano. Per tale motivo in località il Torriano non si prevedono altri interventi relativi alle fonti alternative di energia;
- b. Il polo aziendale in località La Sala per quanto riguarda la fornitura di gas è dotato di impianto con bombolone GPL.

Si prevede di mettere in atto, anche nel rispetto dell'allegato D del Regolamento Edilizio, tutti gli accorgimenti atti ad una riduzione del carico ambientale e più precisamente, negli spazi di nuova costruzione o ampliamento, si provvederà ad un adeguato isolamento termico, in modo tale da ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed il raffrescamento estivo, a ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria. Anche in località La Sala si utilizza già una fonte di energia alternativa derivante da una installazione di pannelli fotovoltaici, montati su tettoia, realizzata D.I.A. del 20/07/2007 Prot. n. 17145;

- *Sistemazioni esterne e opere a verde*

Per le colture esistenti in località il Torriano e in località La Sala si rimanda direttamente alle previsioni del P.M.A.A..

L'intervento edilizio previsto in località Il Torriano, per collocazione e per tipologia architettonica si integra armoniosamente con il contesto agrario degli uliveti e vigneti

assecondando la tipologia tipica del terrazzamento, nell'andamento collinare del territorio circostante.

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

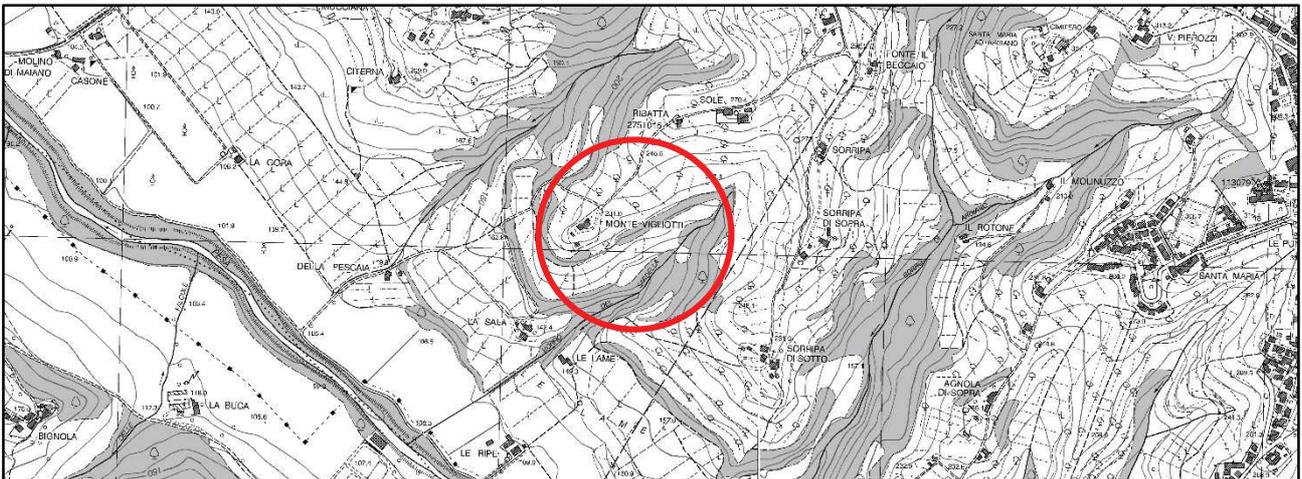
- a. Manutenzione della viabilità poderale esistente, solo in località La Sala perché in località il Torriano già fatto con i precedenti piani, mediante apporto di materiale arido di cava stabilizzato e sistemazione delle fossette di scolo delle acque superficiali;
- b. Ripulitura dello specchio d'acqua, o laghetto, posto a valle dei fabbricati, in località La Sala, e manutenzione dello stesso oltre che 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;
- c. 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, solo in località La Sala perché in località il Torriano già fatto con i precedenti piani;
- d. Sistemazioni a verde dell'area posta a monte ed a ridosso della cantina, in località La Sala, mediante la messa a dimora di essenze vegetali arbustive e di alto fusto appartenenti alla cultura agricola e paesaggistica del luogo. Si prevede quindi l'inserimento di *cupressus sempervirens*, come elemento puntuale segnaletico ad indicazione dei sistemi di accesso e di viabilità, e di alberi di olivi come massa marginale a monte della cantina in sostituzione degli alberi di pino che versano in cattive condizioni di stabilità.

VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITA' CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

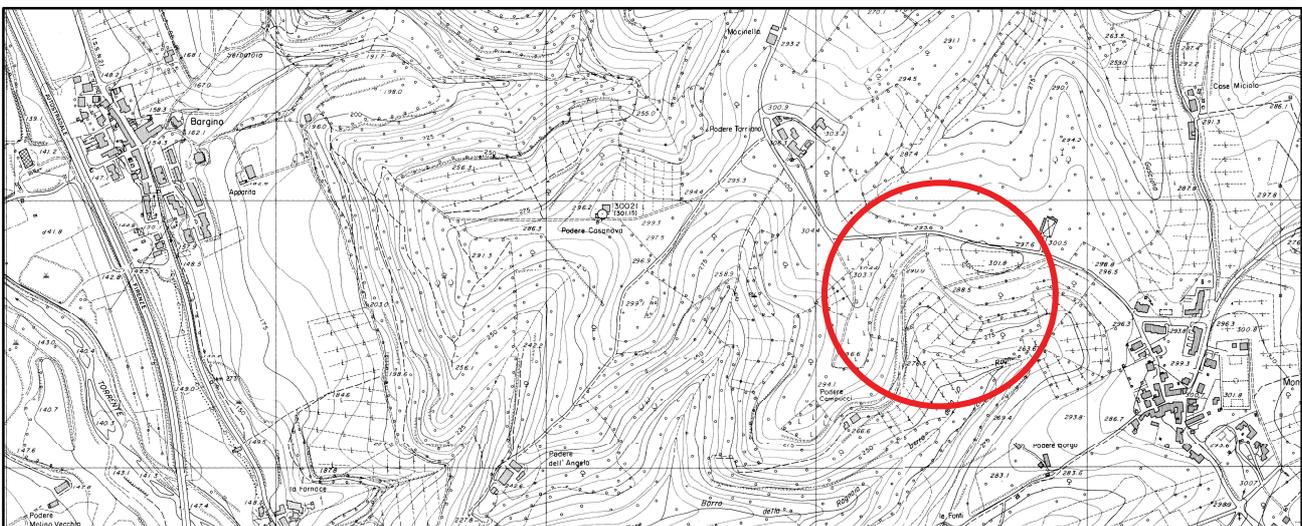
PREMESSA

Dalla verifica effettuata mediante consultazione della cartografia tematica del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (adozione dell'integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico Deliberazione Consiglio Regionale 2 luglio 2014, n°58), Piano territoriale Coordinamento Provincia Firenze (PTCP 2010), Piano Strutturale Comune San Casciano Val di Pesa (PS) vigente, Variante al Piano Strutturale Comunale adottata ed il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) relativo all'area oggetto dell'intervento proposto nel PAPMAA presentato dalla "Il Torriano S.r.l." società agricola, si evidenzia quanto segue:

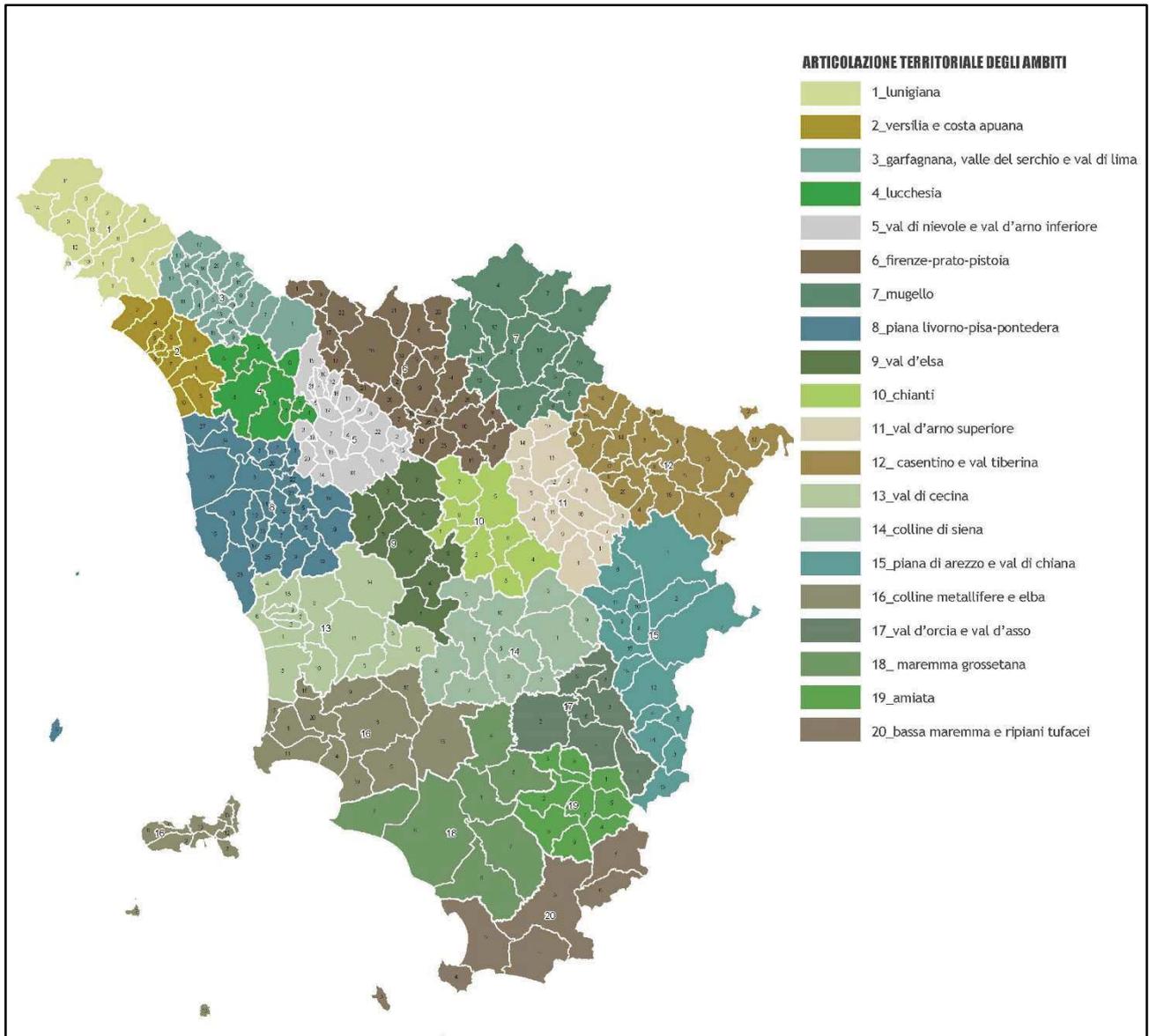
La Sala



Il Torriano

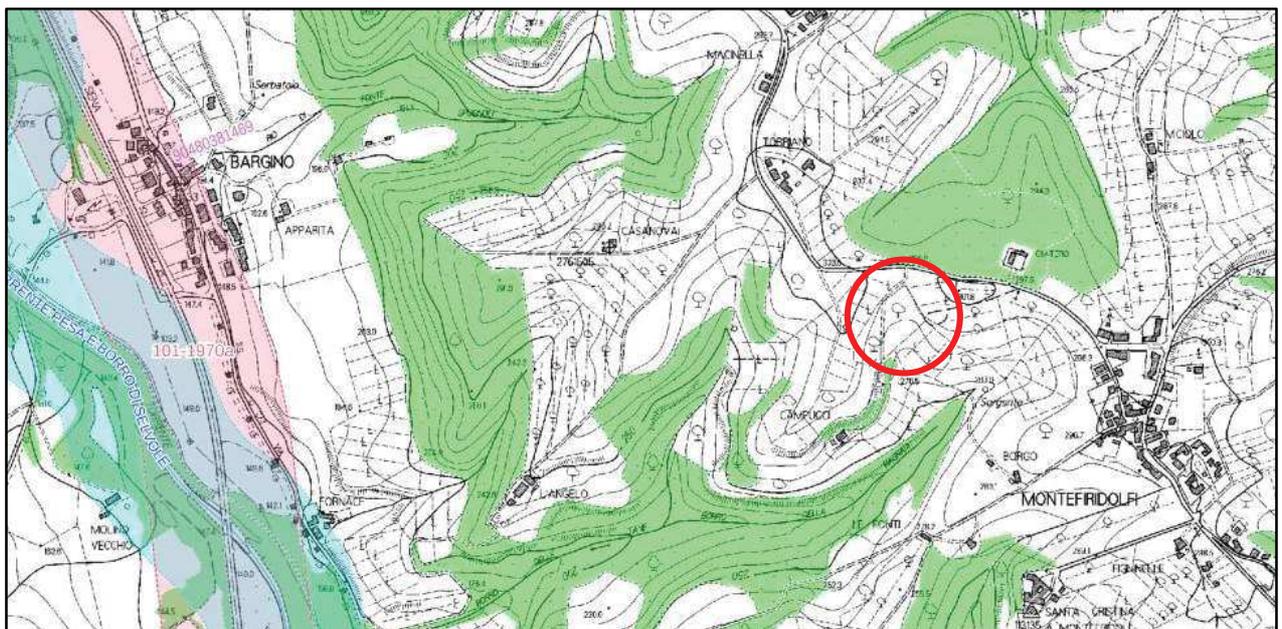
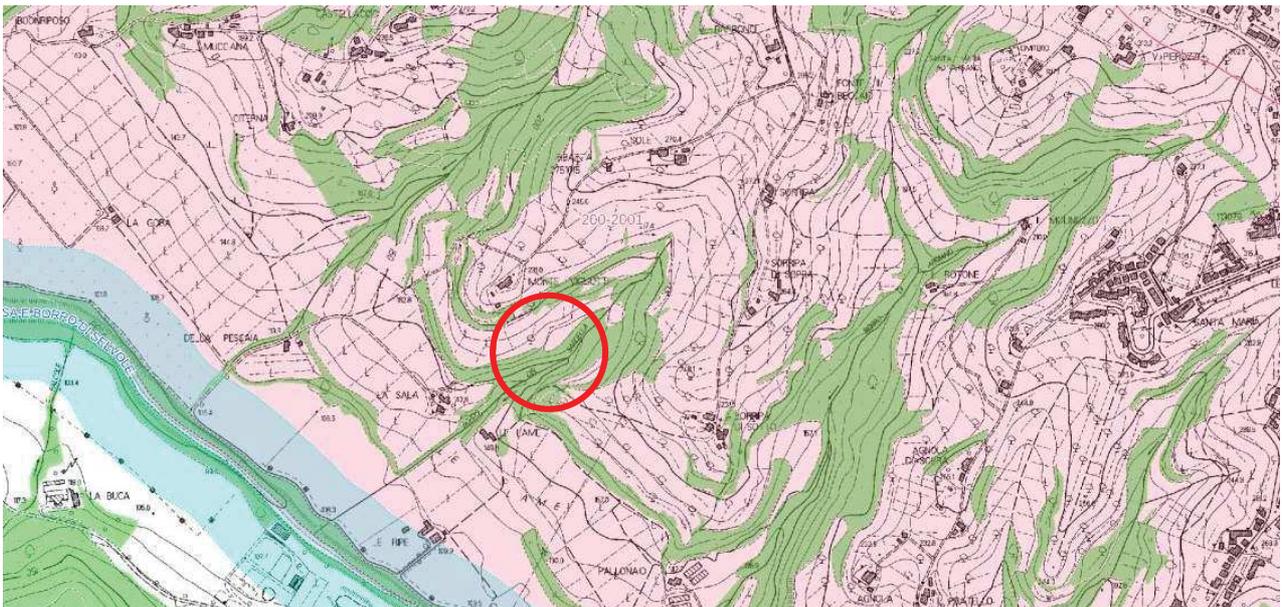


ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DEGLI AMBITI



10_CHIANTI

BENI PAESAGGISTICI

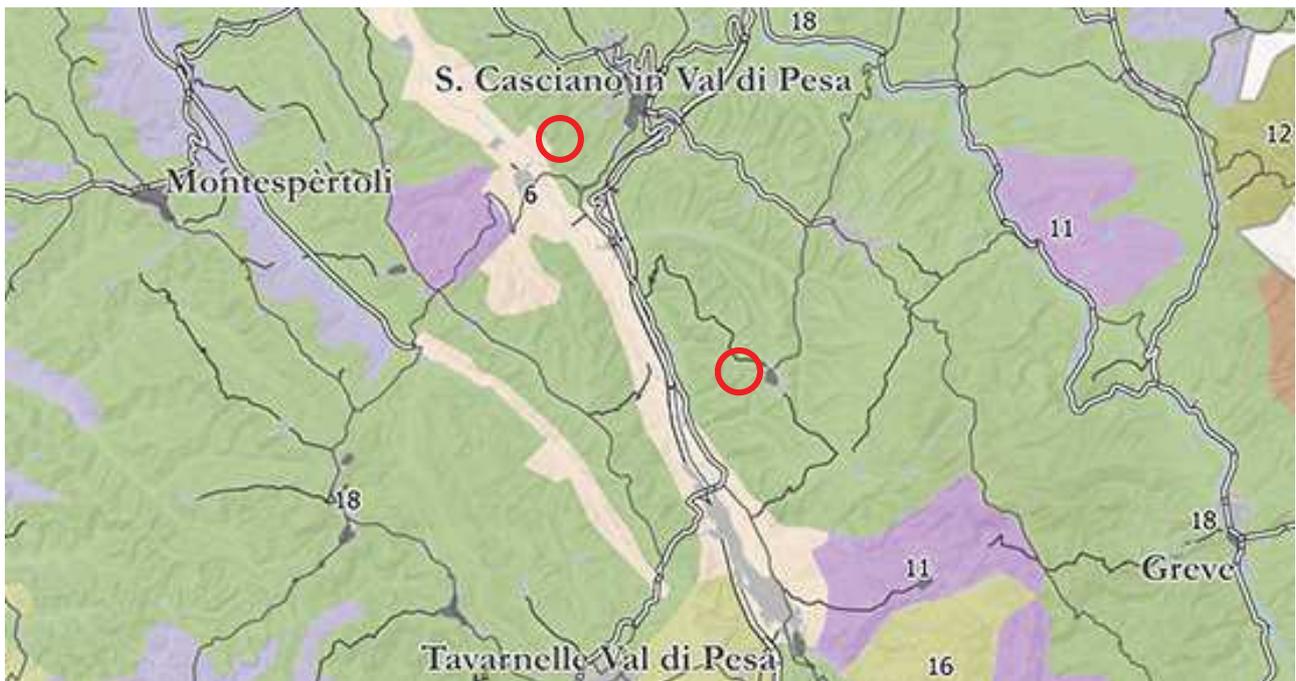


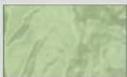
INTERVENTI PAPMAA

 Interventi

Legenda	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136	
	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
Aree 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

Scala 1 :2.000

674.258,3



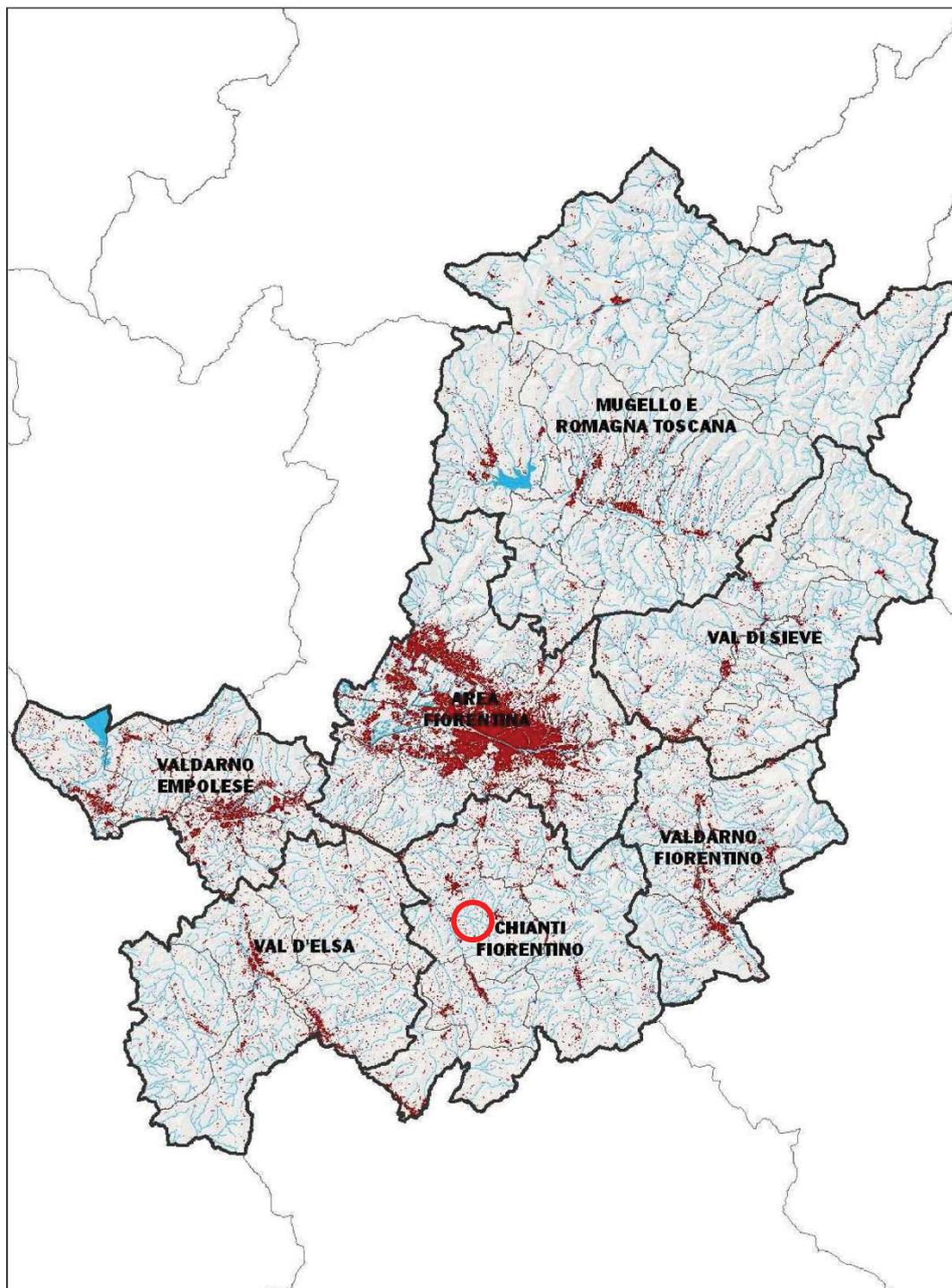
673.873,6

EPSG:25832



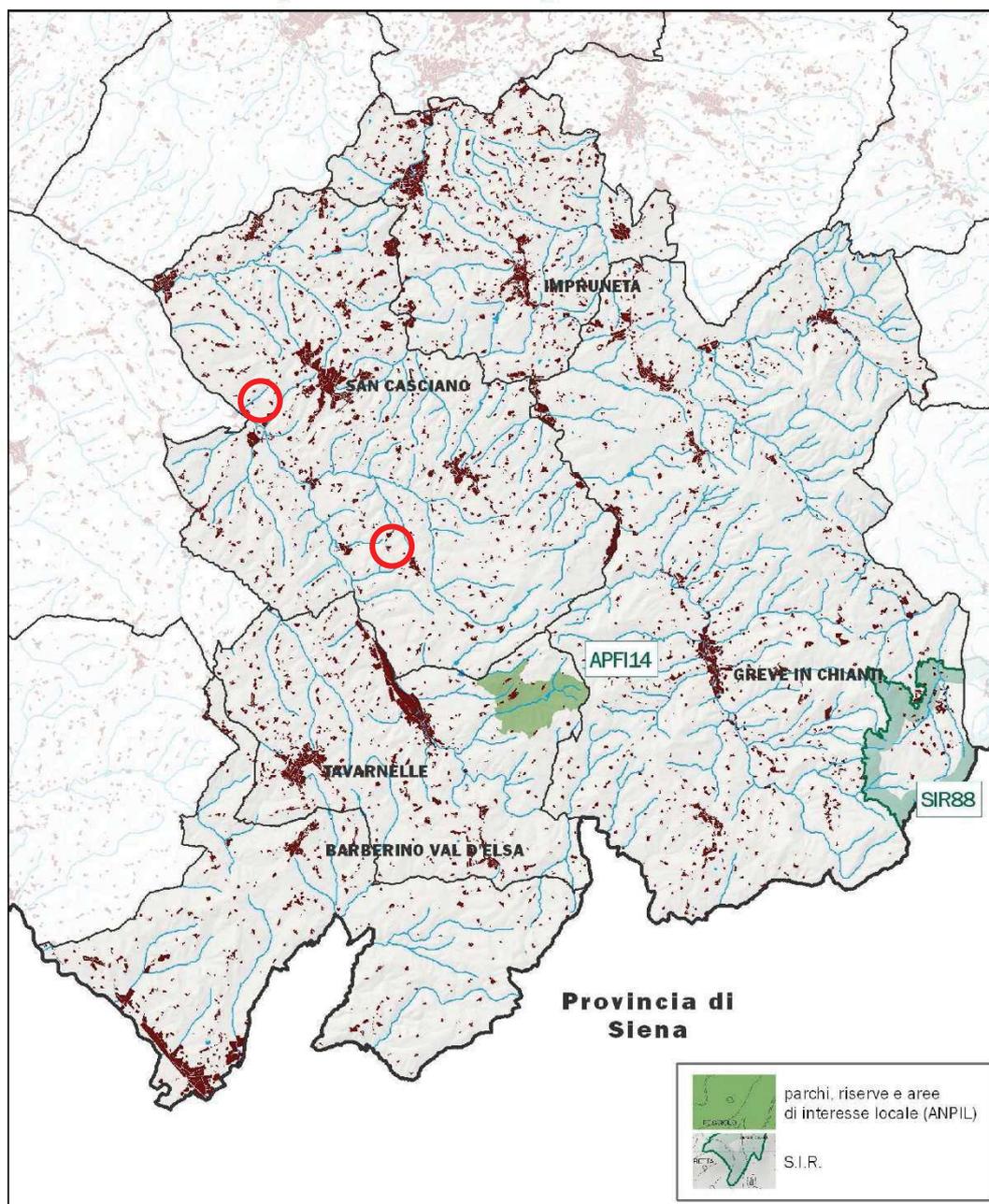
Estratto dalla Tav. ALL 03 del P.O.

SISTEMI TERRITORIALI



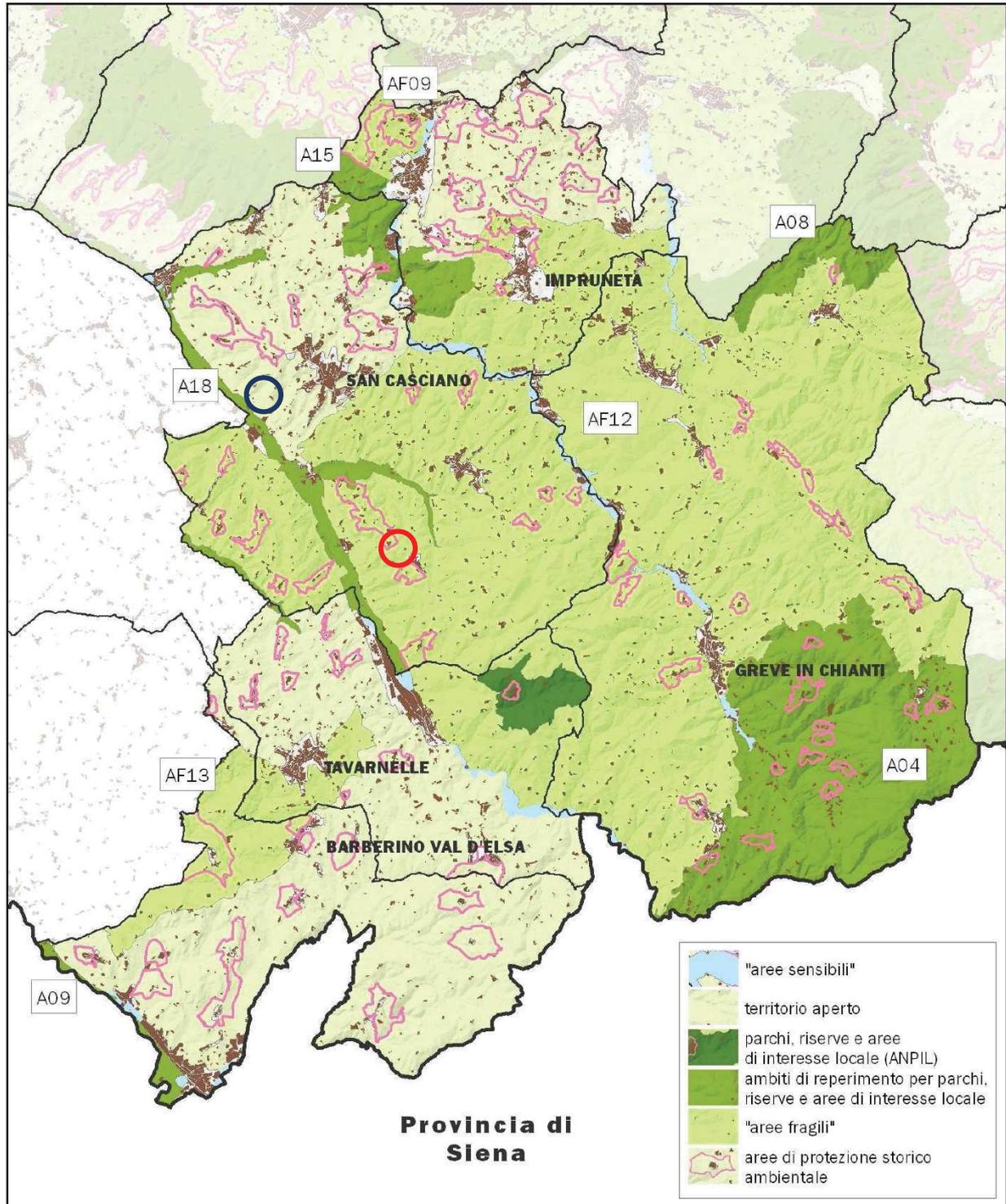
CHIANTI FIORENTINO

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:

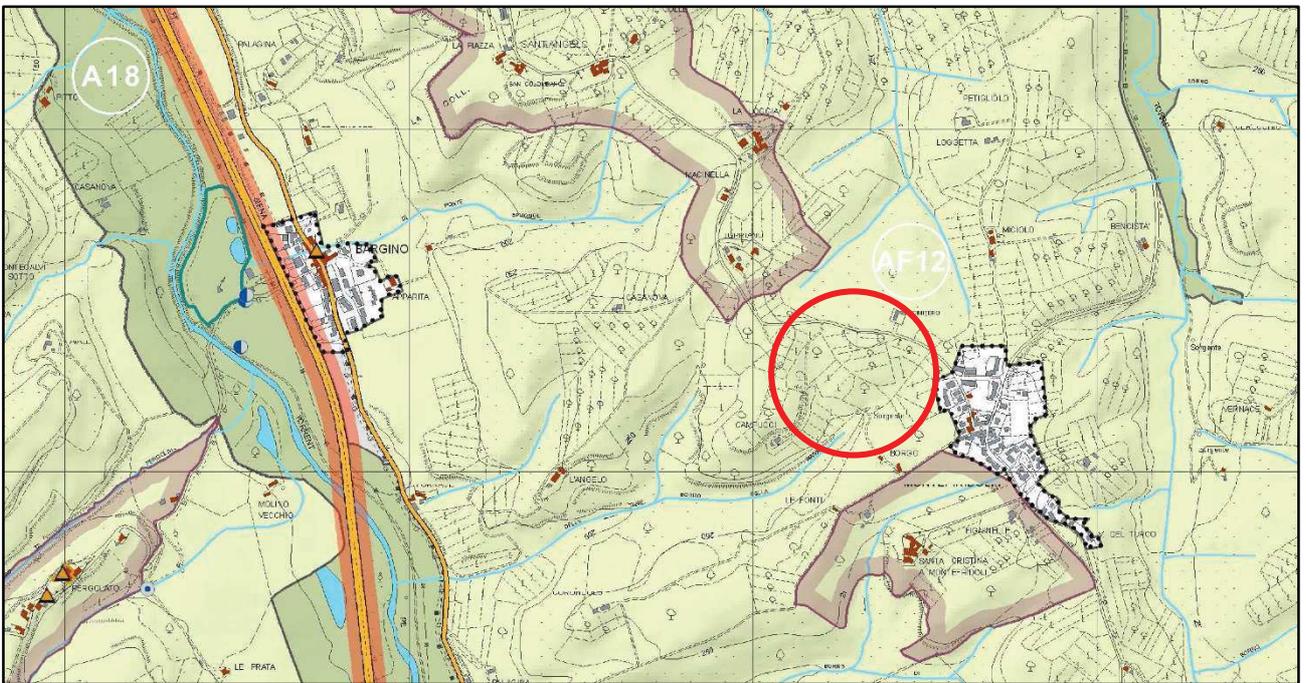
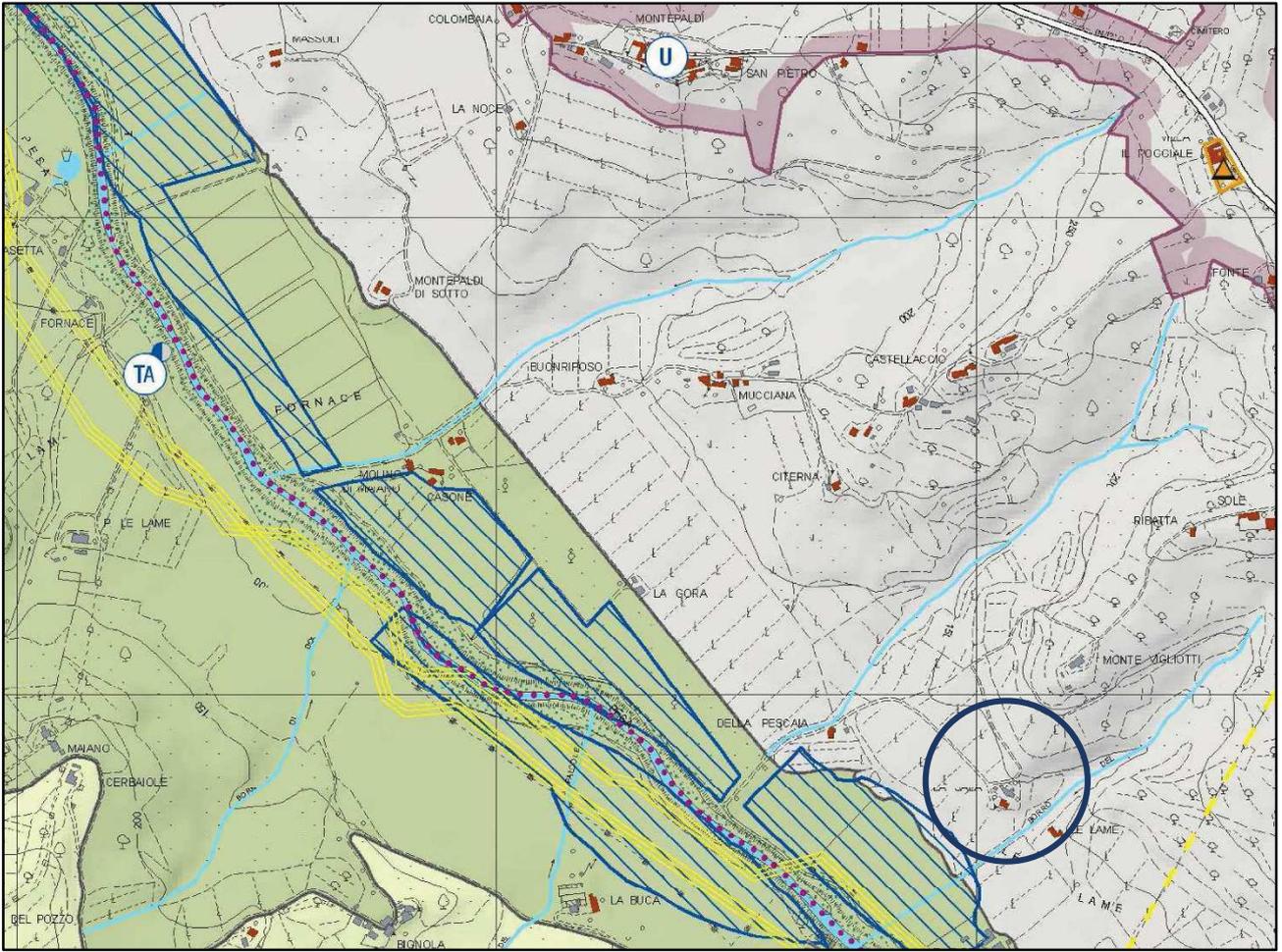
NESSUN RILEVANTE TEMATISMO RICONTRATO PER L'AREA IN OGGETTO



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;

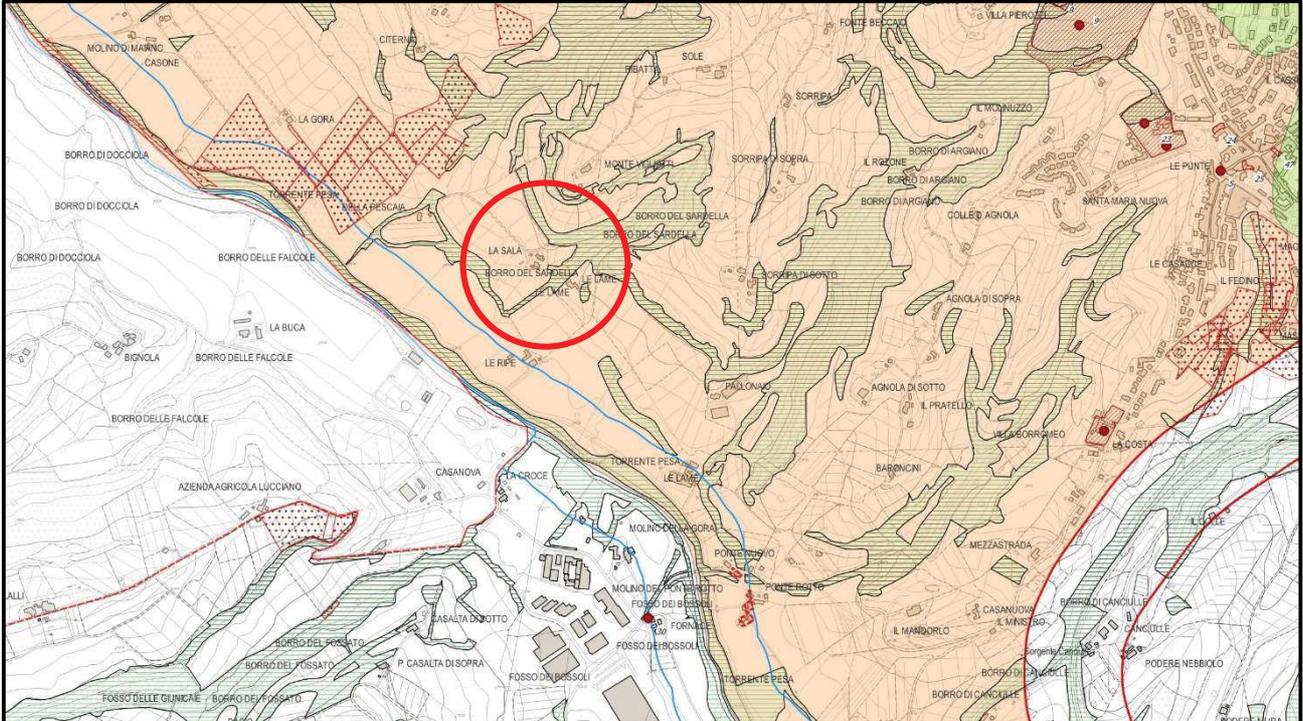
- *"aree fragili del territorio aperto"*, regolamentate nell' art. 11 delle NTA.

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.

PIANO STRUTTURALE COMUNE DI SAN CASCIANO V.P.

(Piano Strutturale approvato con C.C. n. 77 del 15.11.2021)

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)

-  Terreni contigui 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 39/2000

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

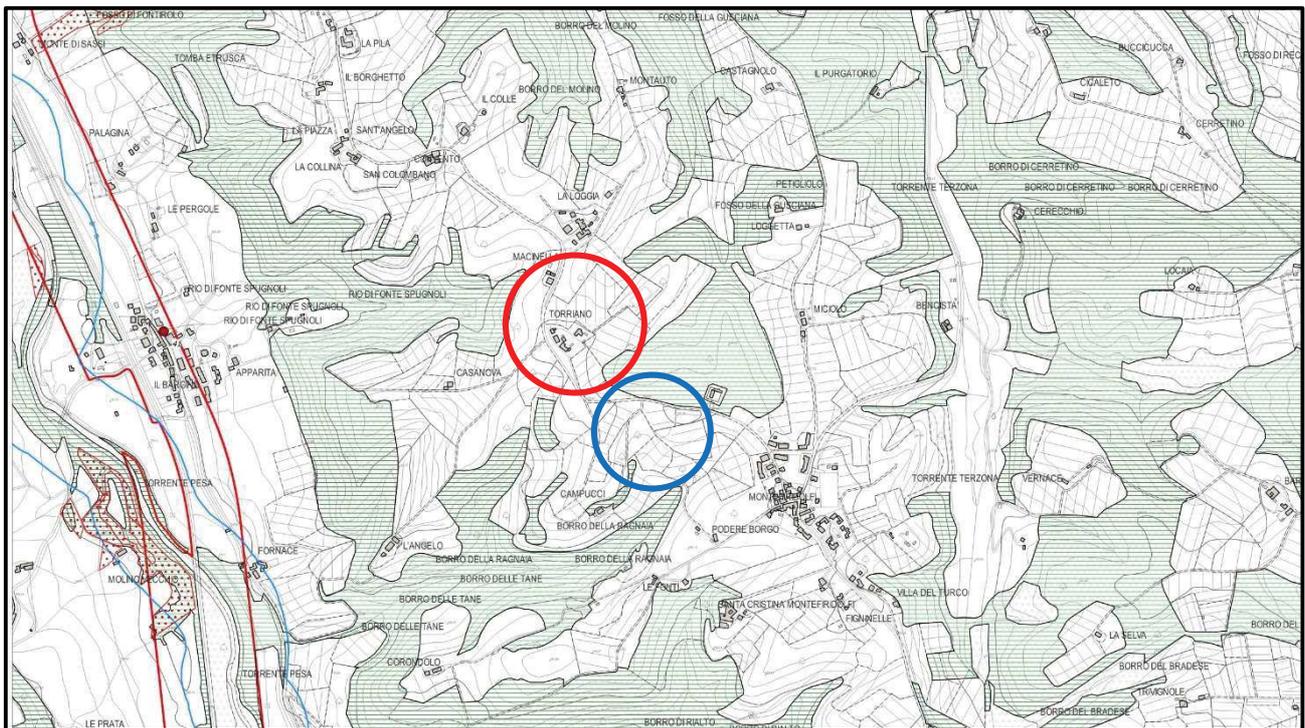
-  Aggiornamento 2019 e verifica rispetto ai dati di PS e PIT. L'esatta perimetrazione deve comunque essere ricondotta ai singoli decreti di vincolo depositati presso la Soprintendenza. Vedi Allegato PS_QC_11

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 zona 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)
- 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)

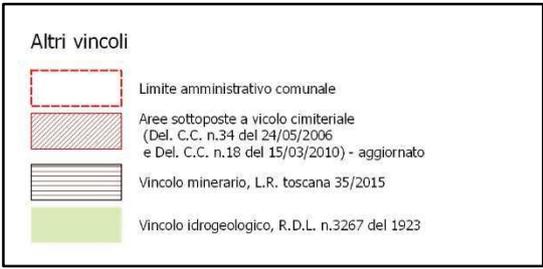
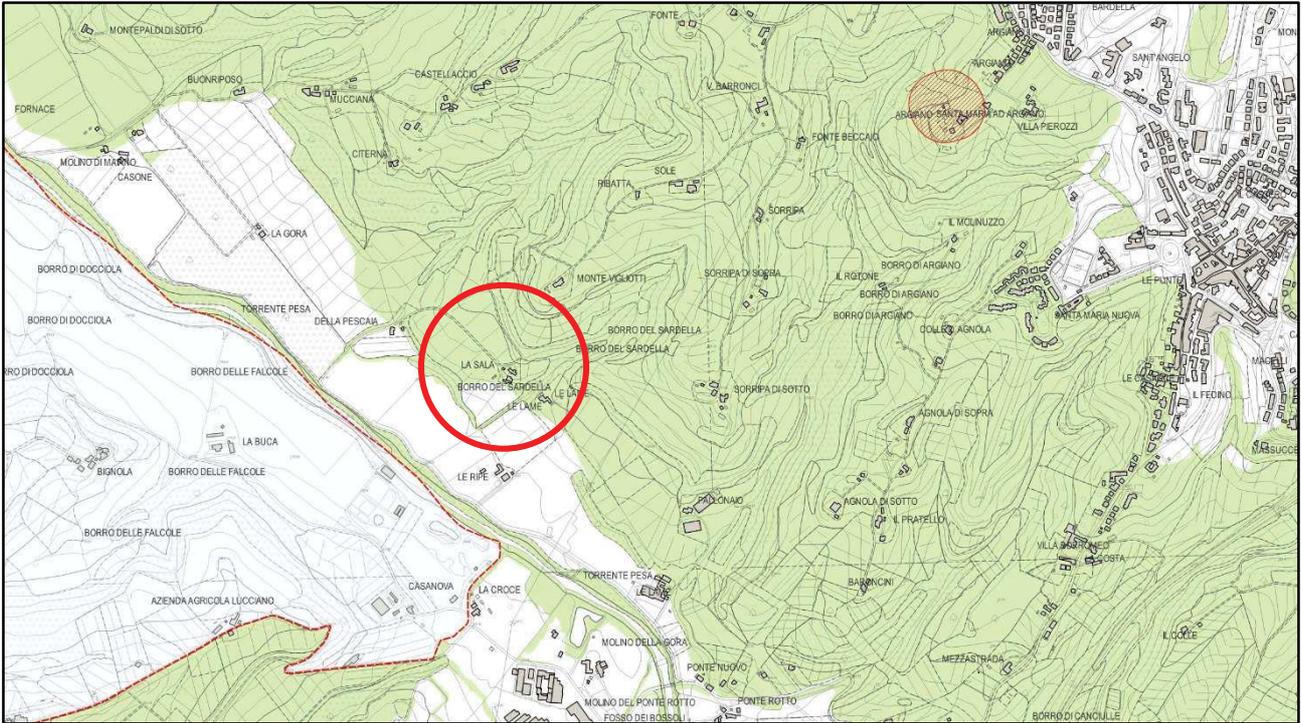
Aggiornamento 2019 e verifica rispetto ai dati di PS e PIT. L'esatta perimetrazione deve comunque essere ricondotta ai singoli decreti di vincolo depositati presso la Soprintendenza. Vedi Allegato PS Q.C. 11

Inmobili 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

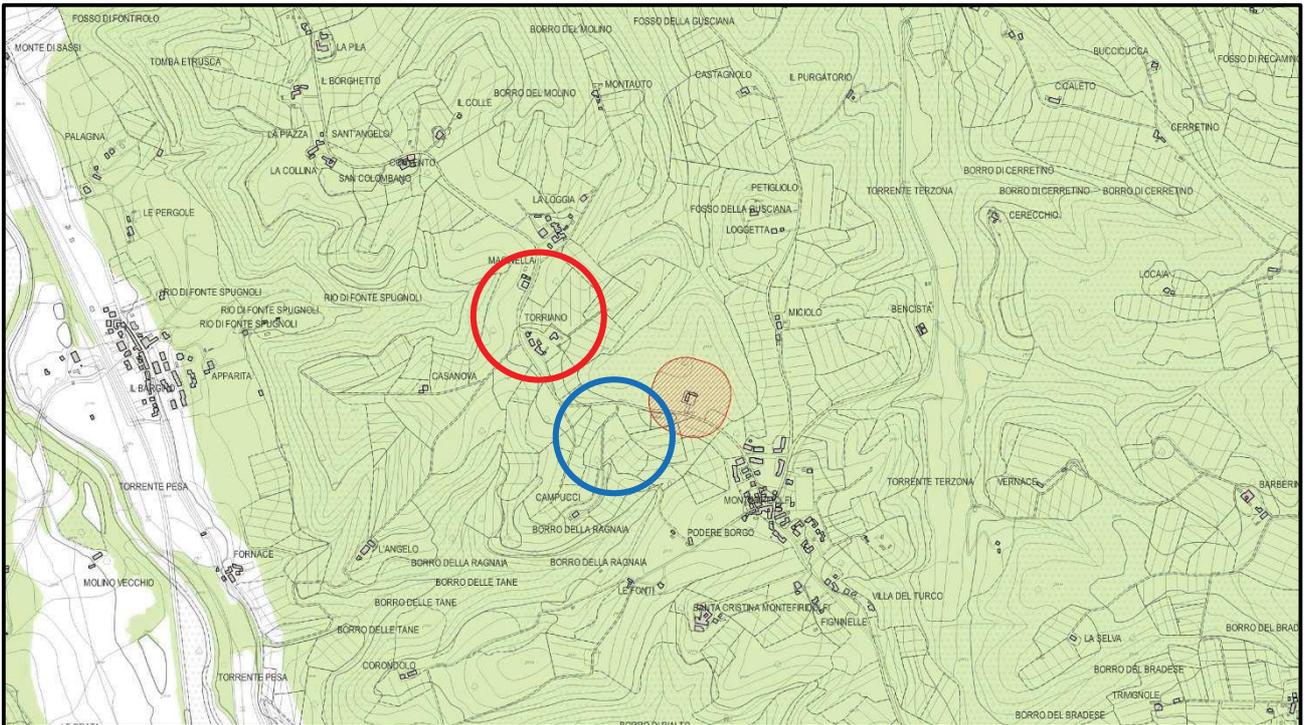
- Zona lungo la supestrada Firenze-Siena soggetta a vincolo paesaggistico con D.M-23/03/1970 G.U. 101 del 1970 tipologia d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/01/1966 G.U. 60 del 1966 tipologia c e d
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/05/2001 G.U. 200 del 2001 tipologia 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 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 zona 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



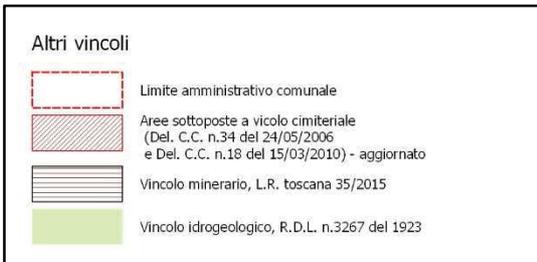
IL TORRIANO



Poli aziendali

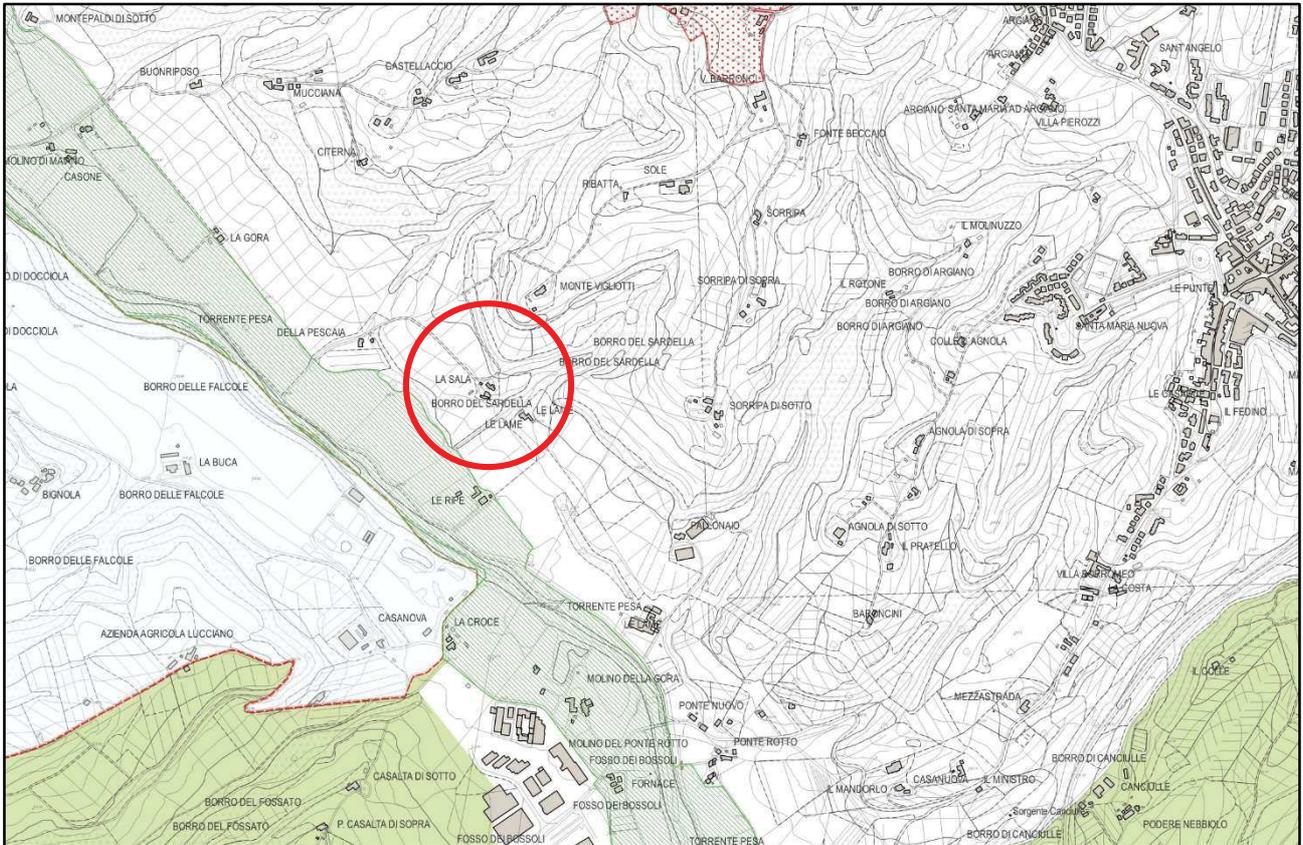


Intervento nuova cantina

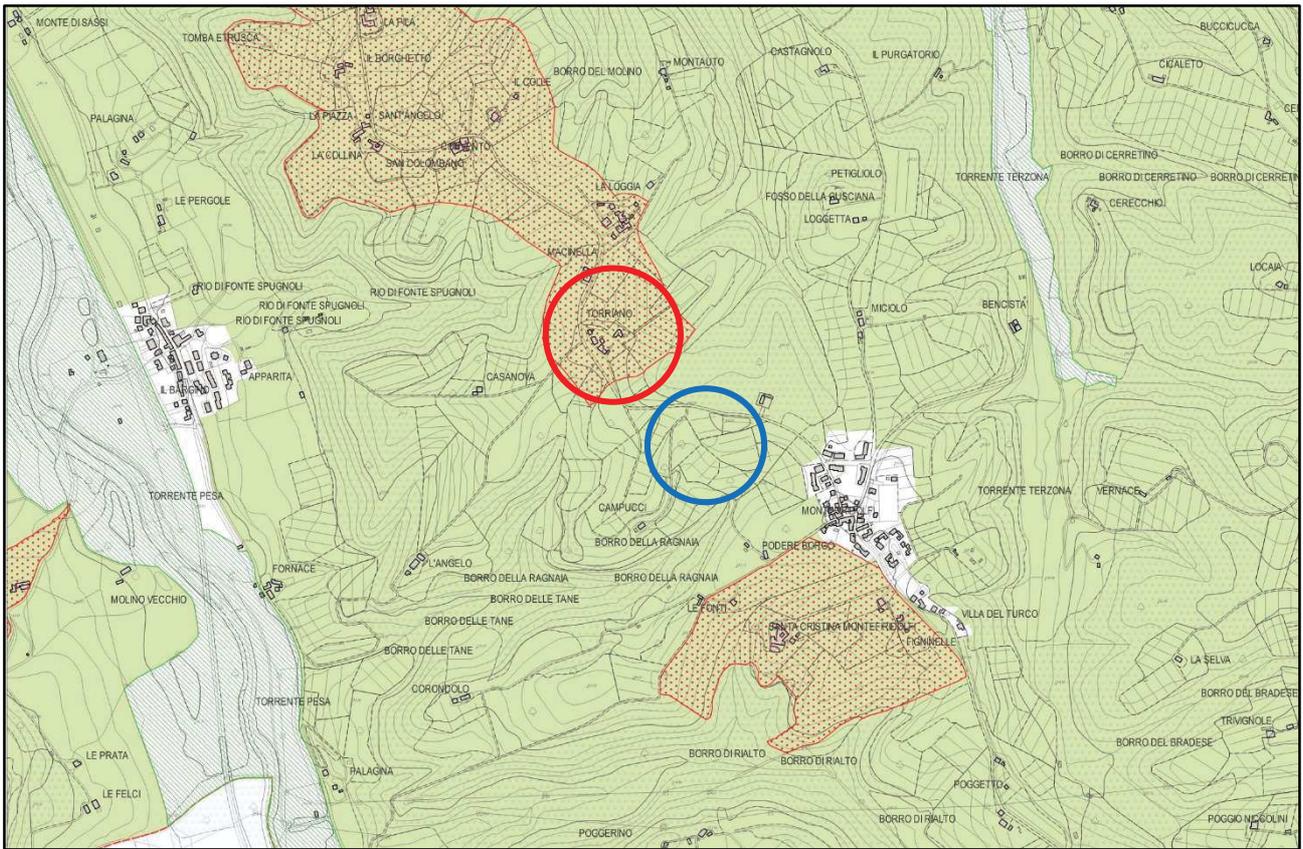


INVARIANTI STRUTTURALI

LA SALA



IL TORRIANO



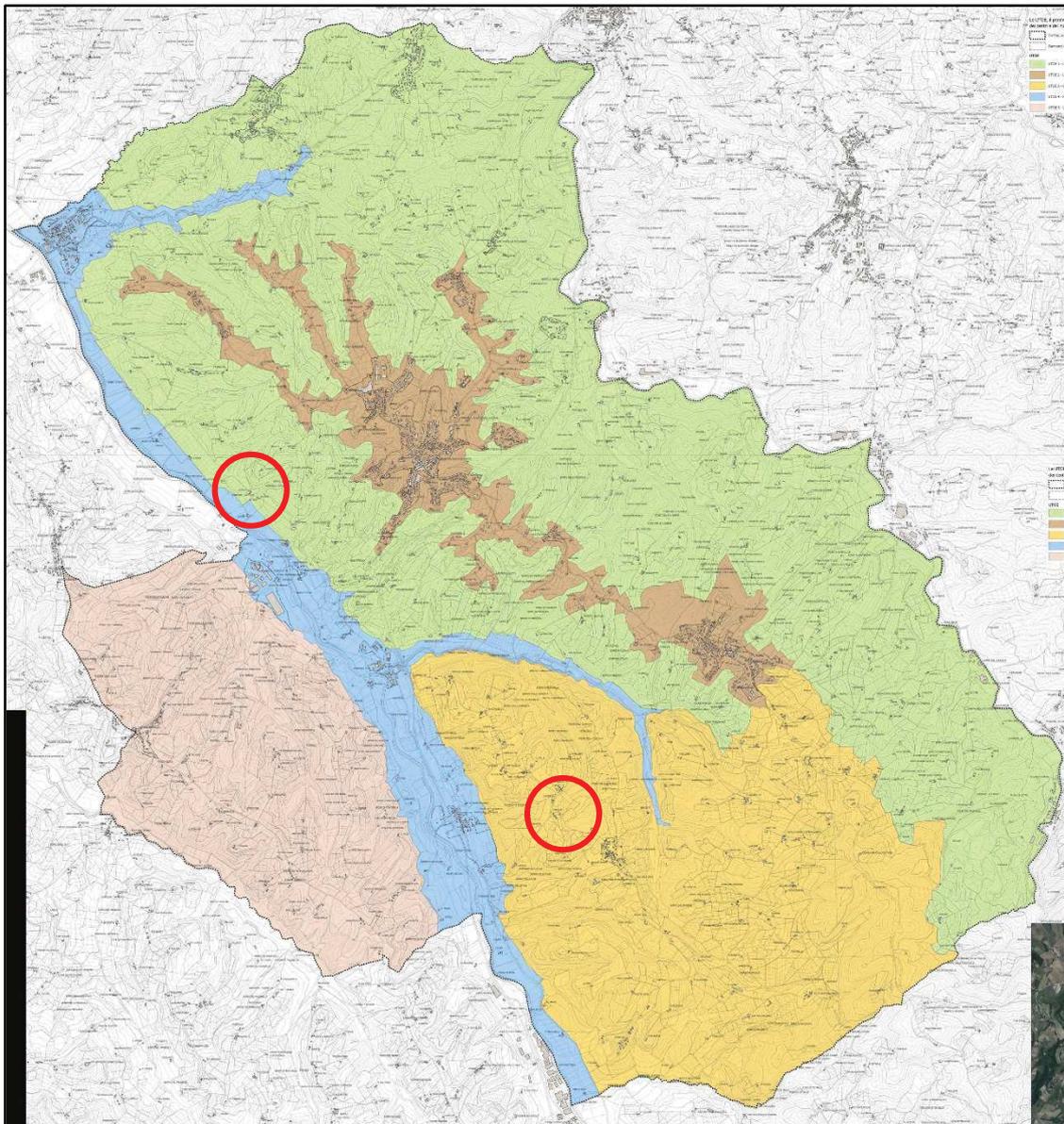
Poli aziendali



Intervento nuova cantina



UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

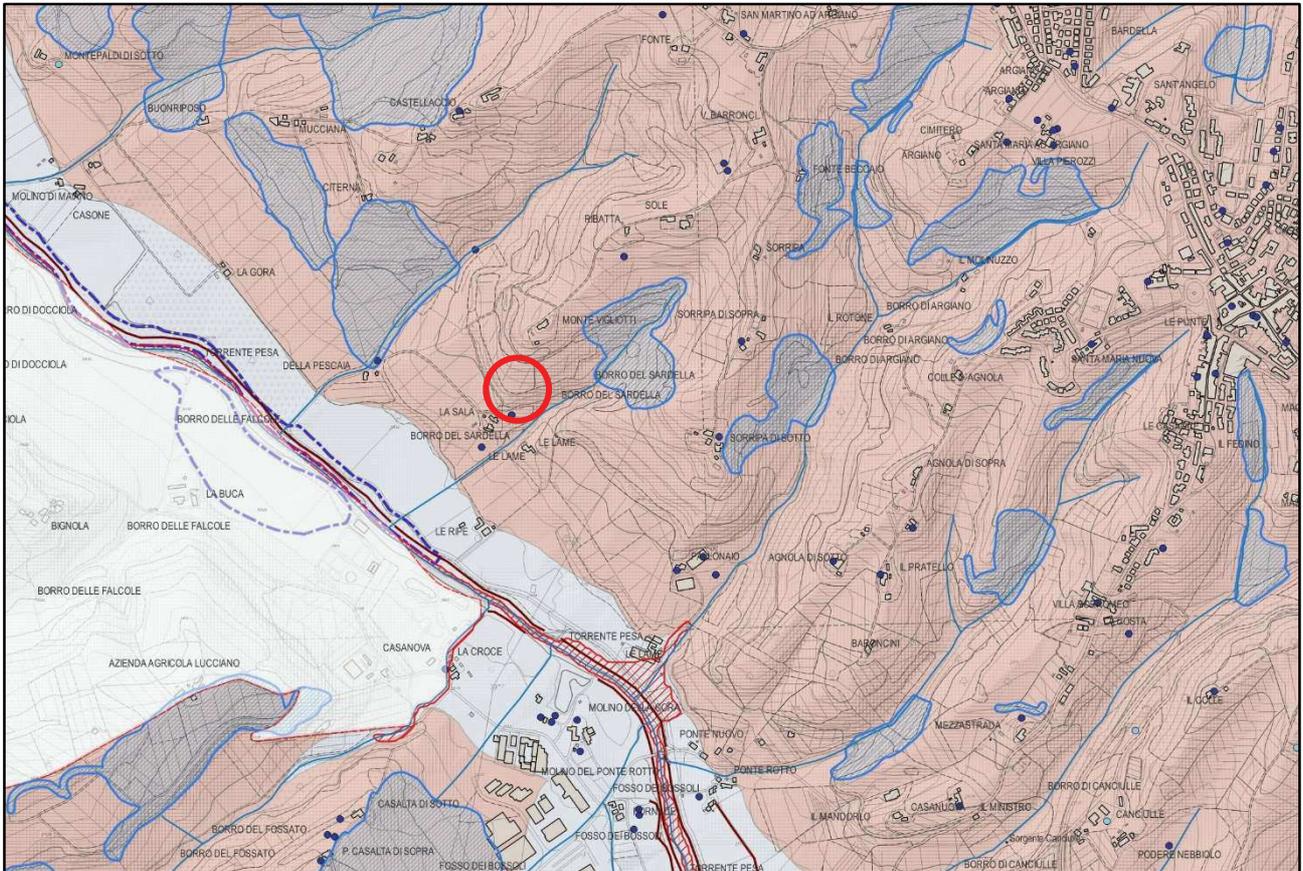


LA SALA - U.T.O.E. 1 – LA COLLINA ANTROPIZZATA

IL TORRIANO - U.T.O.E. 3 – COLLINE DI MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI

CARTA INVARIANTI IDROGEOMORFOLOGICA

LA SALA

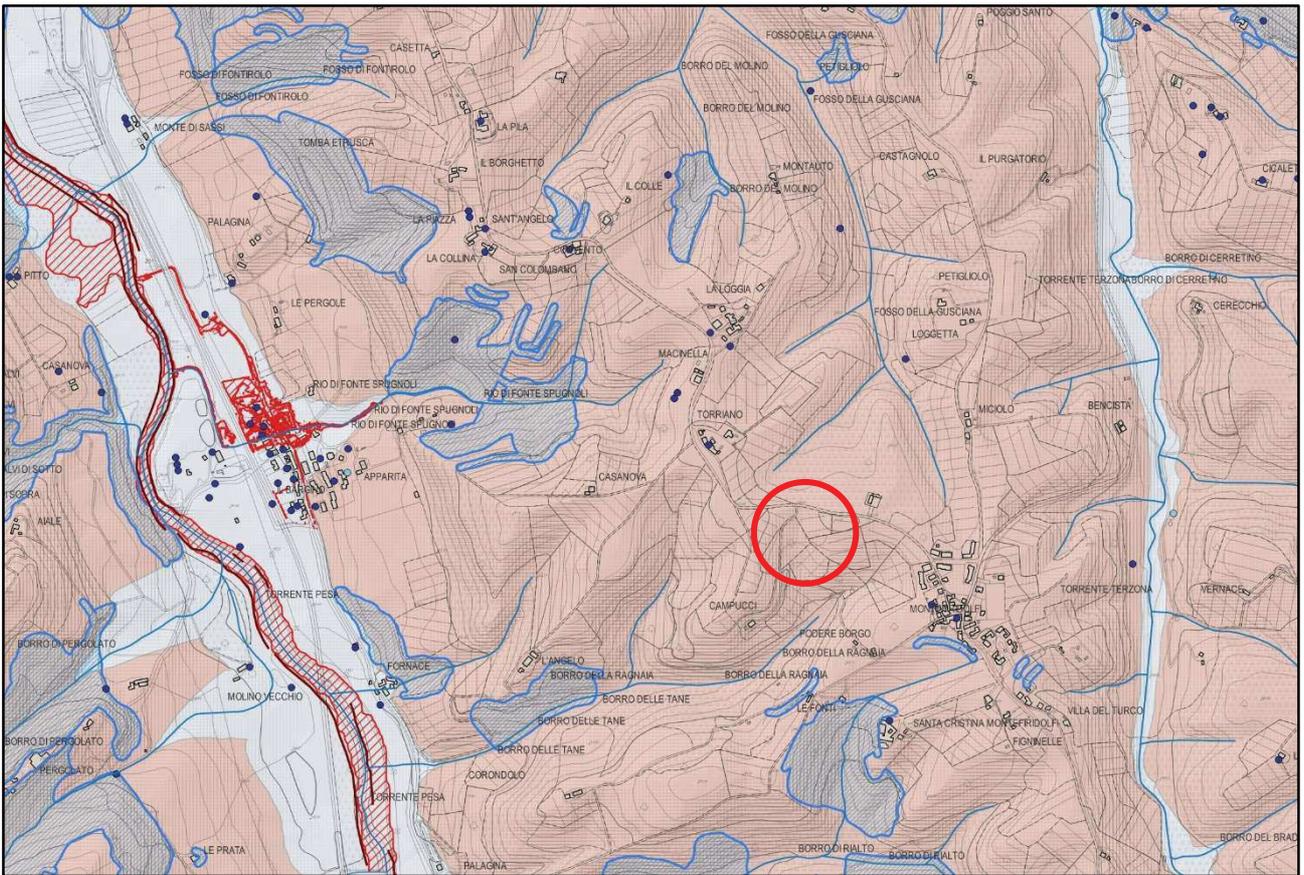


INTERVENTI PAPMAA

 demolizione e ricostruzione rimessa



IL TORRIANO



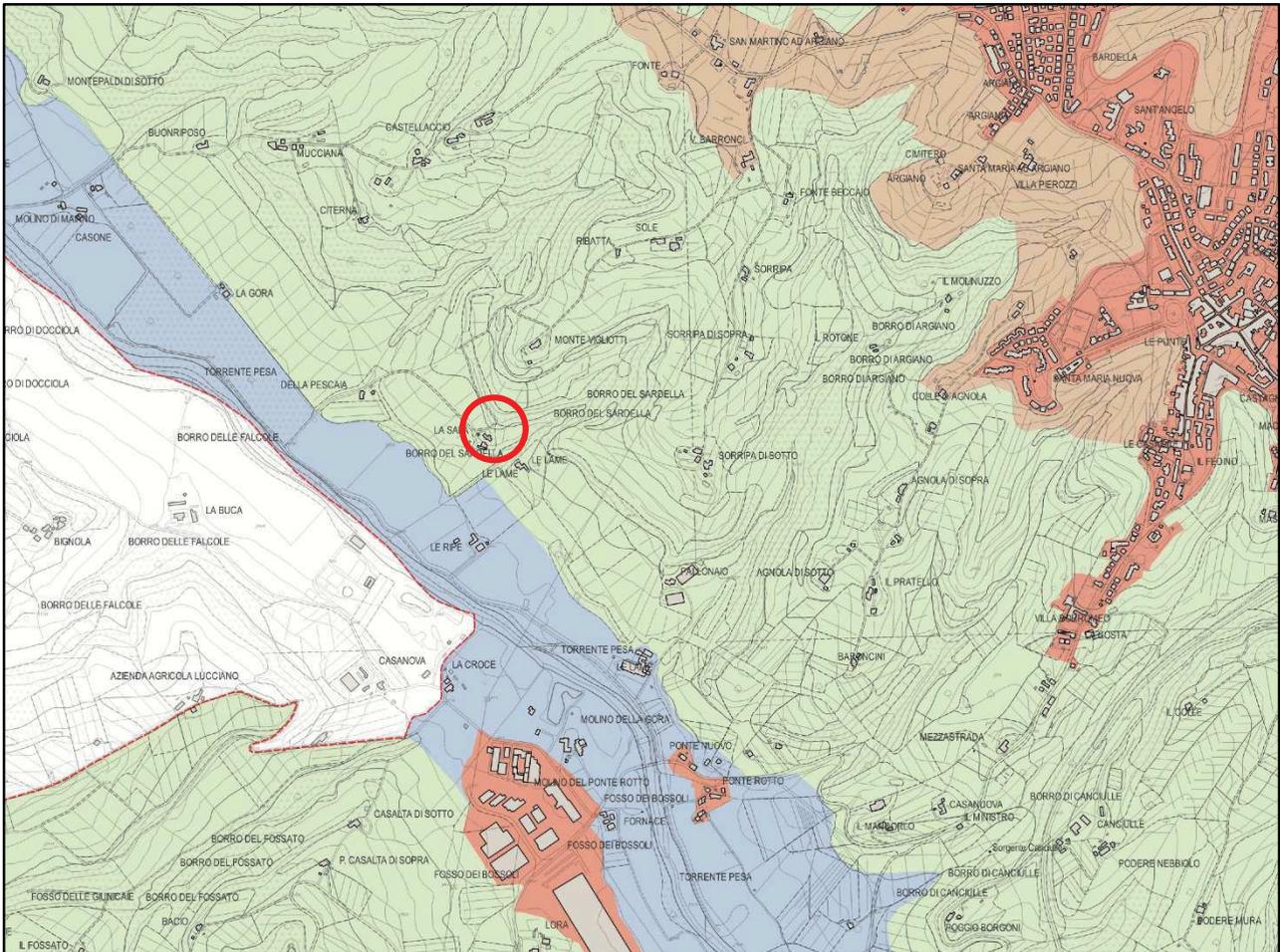
INTERVENTI PAPMAA

 Realizzazione nuova cantina



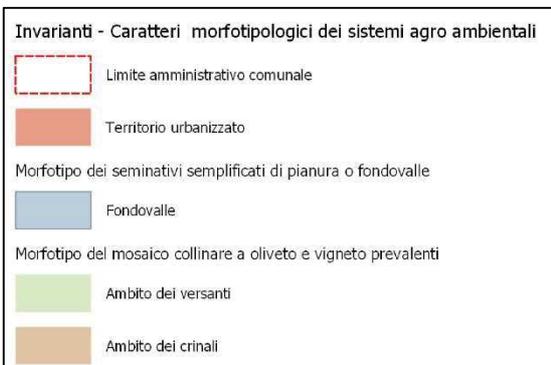
CARTA INVARIANTI AGROAMBIENTALE

LA SALA

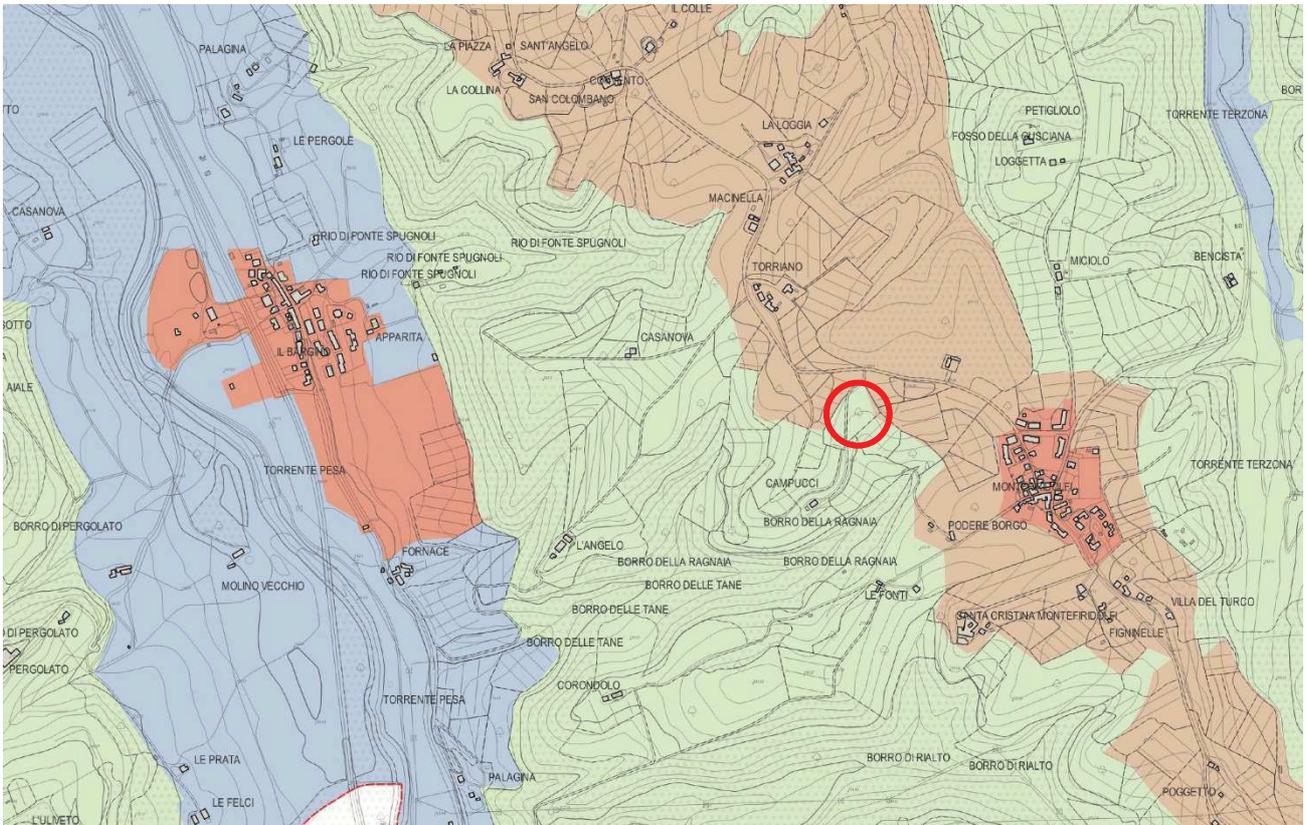


INTERVENTI PAPMAA

 demolizione e ricostruzione rimessa

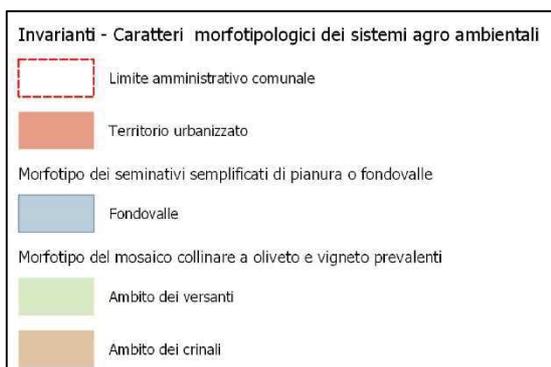


IL TORRIANO



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 Delib. CC. N. 15 del 16.03.2009 e succ. modifiche – 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 Monefridolfi 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 interessata 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 interessata 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 G2 ed in parte in pericolosità geologica media G3.

Per le conclusioni di fattibilità si rimanda allo studio geologico allegato al Piano Attuativo a firma del Dott. Geol. Fabio Corti che qui di seguito si riporta in sintesi.

LOCALITA' IL TORRIANO

Pericolosità geologica

L'area di intervento ricade in una zona classificata a pericolosità media G2 (DPGR 53/R): *“Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%”*

Ma visti anche i riscontri in sito, la classe di pericolosità si riferisce ad una bassa propensione al dissesto.

Le scarpate limitrofe all'area sono poste in pericolosità elevata G3. In questo caso, come riporta la relazione geologica di corredo al PO, si tratta di elementi lineari associati o meno a dissesti franosi (scarpate di erosione). Nei sopralluoghi effettuati, ad esclusione delle modifiche antropiche e della presenza della citata scarpata, non sono stati rilevati caratteri morfologici riconducibili a fenomeni di instabilità o di erosione concentrata e/o diffusa. Non sono evidenti dei fenomeni di soliflusso generalizzato e i fenomeni localizzati sono comunque tenuti sotto controllo dalle coltivazioni attive presenti in tutta l'area e nelle aree contigue. Nel PAI - Piano Assetto Idrogeologico - nella cartografia della pericolosità da fenomeni di geomorfologici di versante l'area rientra tra quelle classificate PF1 (pericolosità moderata).

Pericolosità idraulica

Il rischio idraulico per il territorio è la risultante dei fattori naturali ed antropici. In particolare vanno considerati gli effetti dell'evoluzione socio-economica sui corsi d'acqua e i riflessi connessi sull'assetto dei territori montani, collinari e di pianura; delle modifiche nelle pratiche colturali e nelle conduzioni agricole; della scarsa manutenzione delle sistemazioni montane, dei boschi e degli alvei.

Il rischio idraulico da esondazione trae origine dall'eventualità che una determinata area sia invasa dalle acque fuoriuscite da reti di drenaggio naturali e/o artificiali per insufficiente capacità di smaltimento delle portate in transito nella stessa rete, oppure per rotture di opere di contenimento e/o occlusione di tombature e tratti intubati e/o per insufficienze della rete fognaria.

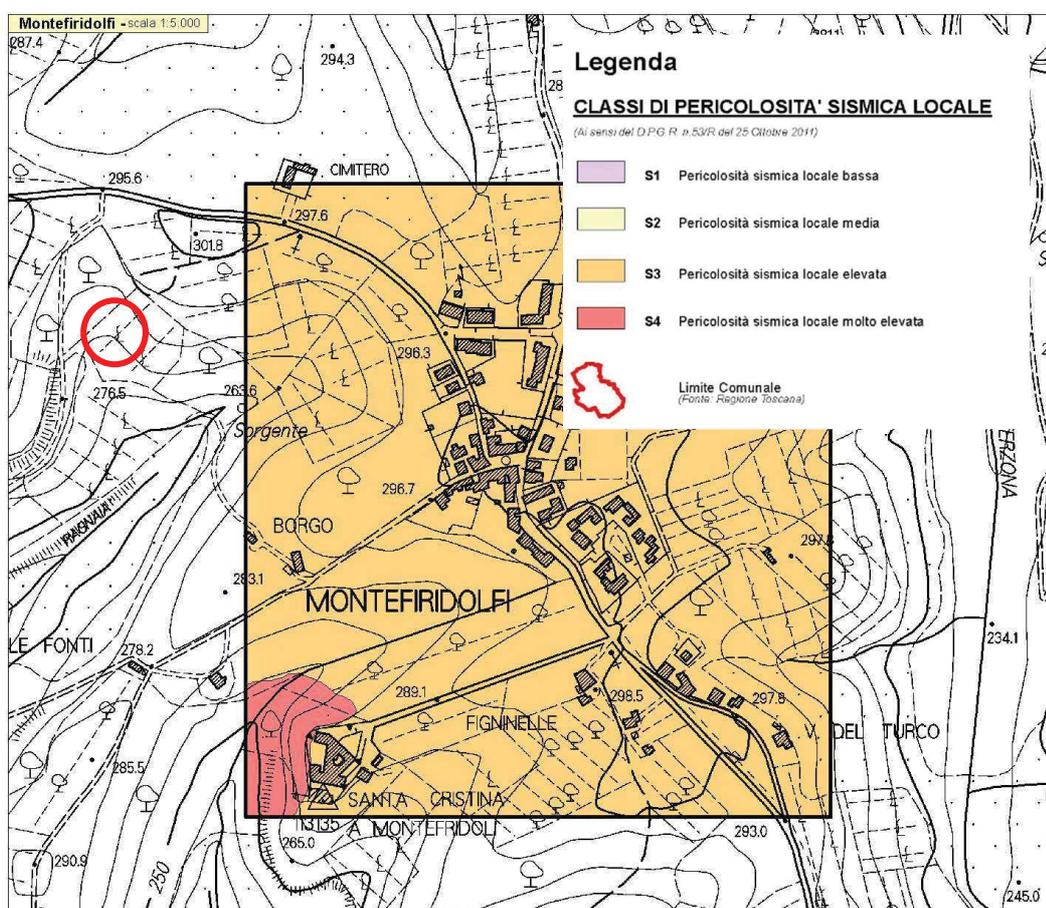
Data l'ubicazione collinare, al di fuori della piana alluvionale ed in assenza di corsi d'acqua, l'area non presenta problematiche legate alla pericolosità idraulica.

Pericolosità sismica

La pericolosità sismica è un fenomeno naturale di cui non esistono strumenti di controllo e mitigazione. I fattori controllabili sono la vulnerabilità e gli elementi a rischio mediante interventi strutturali (norme edilizie antisismiche) e non strutturali (limitazioni d'uso del territorio), pur con la difficoltà di prevedere le modalità di risposta allo scuotimento delle fondazioni e strutture di un edificio.

Con la carta di pericolosità sismica si tenta di mettere in evidenza il rapporto fra gli effetti dinamici locali e le classi di sismicità.

L'assegnazione della classe di pericolosità sismica viene effettuata tenendo in considerazione l'aggiornamento del 2022 del PO del quale si riporta l'estratto nella figura precedente. In analogia con la classificazione dell'abitato di Montefridolfi si ritiene di assegnare classe di pericolosità sismica S3 ovvero localmente elevata; tale grado di pericolosità viene assegnato a zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, zone con terreni di fondazione scadenti, zone di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche diverse, zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto fra copertura e substrato rigido.



Carta della pericolosità sismica (da P.O. – Tav. G.02S anno 2022)

LOCALITA' LA SALA

Pericolosità geologica

L'area di intervento, posta lungo la strada podereale di comunicazione fra gli edifici principali e gli annessi è compresa in una zona a pericolosità elevata G3 comprendente le seguenti aree :
“aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%”.

Nel quadro dello studio geomorfologico di dettaglio eseguito a supporto del Nuovo POC è stata realizzata una cartografia descrittiva specifica delle classi di pericolosità legata a processi geomorfologici di versante. Le perimetrazioni sono state effettuate in coerenza con gli elaborati dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale relativa al progetto del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) “dissesti geomorfologici”.

La cartografia del PAI assegna all'area in oggetto una pericolosità da dissesti di natura geomorfologica di classe P3a (pericolosità elevata) la quale, secondo la definizione data dall'art.6 della Disciplina del per la gestione del rischio da dissesti di natura idrogeologica (PAI), comprende le seguenti aree: “aree non interessate da fenomeni di dissesto attivi ma in cui sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali aree interessate da instabilità in passato e/o segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi, sulla base dei quali non è possibile escludere la riattivazione dei dissesti”. La banca dati geomorfologica del PAI riporta informazioni dell'Inventario Fenomeni Franosi in Italia (IFFI) secondo gli standard coerenti a quanto specificato dall'Istituto Superiore di Protezione Ambientale (ISPRA). Secondo tali indicazioni è stato quindi costituito il quadro conoscitivo di riferimento per la definizione delle aree a pericolosità per dissesti di natura geomorfologica distinguendo la tipologia di fenomeno presente.

Dall'estratto relativo all'area in oggetto si evince che questa è compresa in una vasta fascia di territorio identificato come area potenzialmente instabile per deformazioni superficiali (FD2). Nei sopralluoghi effettuati, ad esclusione delle modifiche antropiche, non sono stati rilevati caratteri morfologici di rilievo relativamente a fenomeni di instabilità od erosione concentrata e/o diffusa.

Pericolosità idraulica

Il rischio idraulico per il territorio è la risultante dei fattori naturali ed antropici. In particolare vanno considerati gli effetti dell'evoluzione socio-economica sui corsi d'acqua e i riflessi connessi sull'assetto dei territori montani, collinari e di pianura; delle modifiche nelle pratiche colturali e nelle conduzioni agricole; della scarsa manutenzione delle sistemazioni montane, dei boschi e degli alvei.

Il rischio idraulico da esondazione trae origine dall'eventualità che una determinata area sia invasa dalle acque fuoriuscite da reti di drenaggio naturali e/o artificiali per insufficiente capacità di smaltimento delle portate in transito nella stessa rete, oppure per rotture di opere di contenimento e/o occlusione di tombature e tratti intubati e/o per insufficienze della rete fognaria.

Data l'ubicazione collinare al di fuori della piana alluvionale, l'area non presenta problematiche legate alla pericolosità idraulica.

Pericolosità sismica

Nell'ambito del programma regionale di prevenzione del rischio sismico il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa è stato oggetto di studi di Microzonazione Sismica (MS) di livello 1 a livello di territorio complessivo, finalizzati all'adeguamento del quadro conoscitivo in prospettiva sismica. Il livello 1 di MS costituisce un livello propedeutico caratterizzato essenzialmente da una raccolta organica e ragionata di dati di natura geologica, geofisica e geotecnica e di ulteriori informazioni, finalizzata alla suddivisione del territorio in microzone qualitativamente omogenee dal punto di vista del comportamento sismico. Ad esclusione della carta delle indagini, dati di base e indagini geofisiche e della carta geologico-tecnica, gli altri elaborati di MS sono stati redatti solo in corrispondenza dei centri urbani maggiormente significativi o delle aree di particolare interesse.

Per l'area in esame, esclusa degli elaborati di sintesi di MS è possibile comunque effettuare alcune valutazioni circa la definizione della pericolosità derivate dalla Relazione Tecnica illustrativa dello studio di MS.

Nella carta litotecnica, redatta in accordo con il Programma Valutazione degli Effetti Locali (VEL), sono raggruppati i vari litotipi in Unità Litologico-Tecniche sulla base delle loro caratteristiche fisico-meccaniche. In tale elaborato sono riportati inoltre i terreni eterogenei derivanti da movimenti gravitativi di versante e le aree potenzialmente liquefacibili.

L'area in esame non è interessata da movimenti gravitativi e non risulta potenzialmente soggetta a fenomeni di liquefazione del terreno.

I terreni sono assegnati all'Unità Litologico-Tecnica "C" che comprende rocce e rocce deboli costituite da materiale prevalentemente granulare con grado di cementazione medio-basso e caratteristiche intermedie fra quelle delle rocce e quelle dei terreni in s.s. In particolare l'Unità Litologica-Tecnica è la C2.r7, formata da conglomerati e brecce matrice sostenuti, prevalentemente granulare-sabbiosa e/o sabbioso limosa; rocce deboli, terreni lievemente cementati. Tale unità comprende le sabbie e conglomerati (VILe) e i conglomerati e ciottolami poligenici (VILa).

La carta geologico-tecnica redatta come elaborato propedeutico alla stesura della carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS), nell'ambito dello studio di MS di livello 1, è stata compilata come accennato in precedenza per tutto il territorio comunale. Il terreno dove sarà realizzato il nuovo fabbricato è assegnato all'Unità Geologico-tecnica (GM) dei terreni di copertura che comprende terreni con stato di addensamento da medio a medio alto, costituiti da materiale prevalentemente granulare parzialmente cementato, con predominanza di sabbie medio-fini, sabbie limose, limi sabbiosi e conglomerati. La pericolosità sismica è un fenomeno naturale di cui non esistono strumenti di controllo e mitigazione. I fattori controllabili sono la vulnerabilità e gli elementi a rischio mediante interventi strutturali (norme edilizie antisismiche) e non strutturali (limitazioni d'uso del territorio), pur con la difficoltà di prevedere le modalità di risposta allo scuotimento delle fondazioni e strutture di un edificio. Con la carta di pericolosità sismica si tenta di mettere in evidenza il rapporto fra gli effetti dinamici locali e le classi di sismicità.

La cartografia relativa alla pericolosità sismica è stata redatta solo per i centri urbani più significativi del territorio comunale. Per l'area di progetto in base allo studio di MS si può ritenere che essa possa essere assimilabile ad una zona stabile suscettibile di amplificazione sismica in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio.

In funzione della pericolosità geologica elevata (G.3) dell'area si presume che essa ricada in classe di pericolosità sismica elevata (S3). Come illustrato nello studio geologico di supporto al POC, questa classe comprende le seguenti zone: "zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con

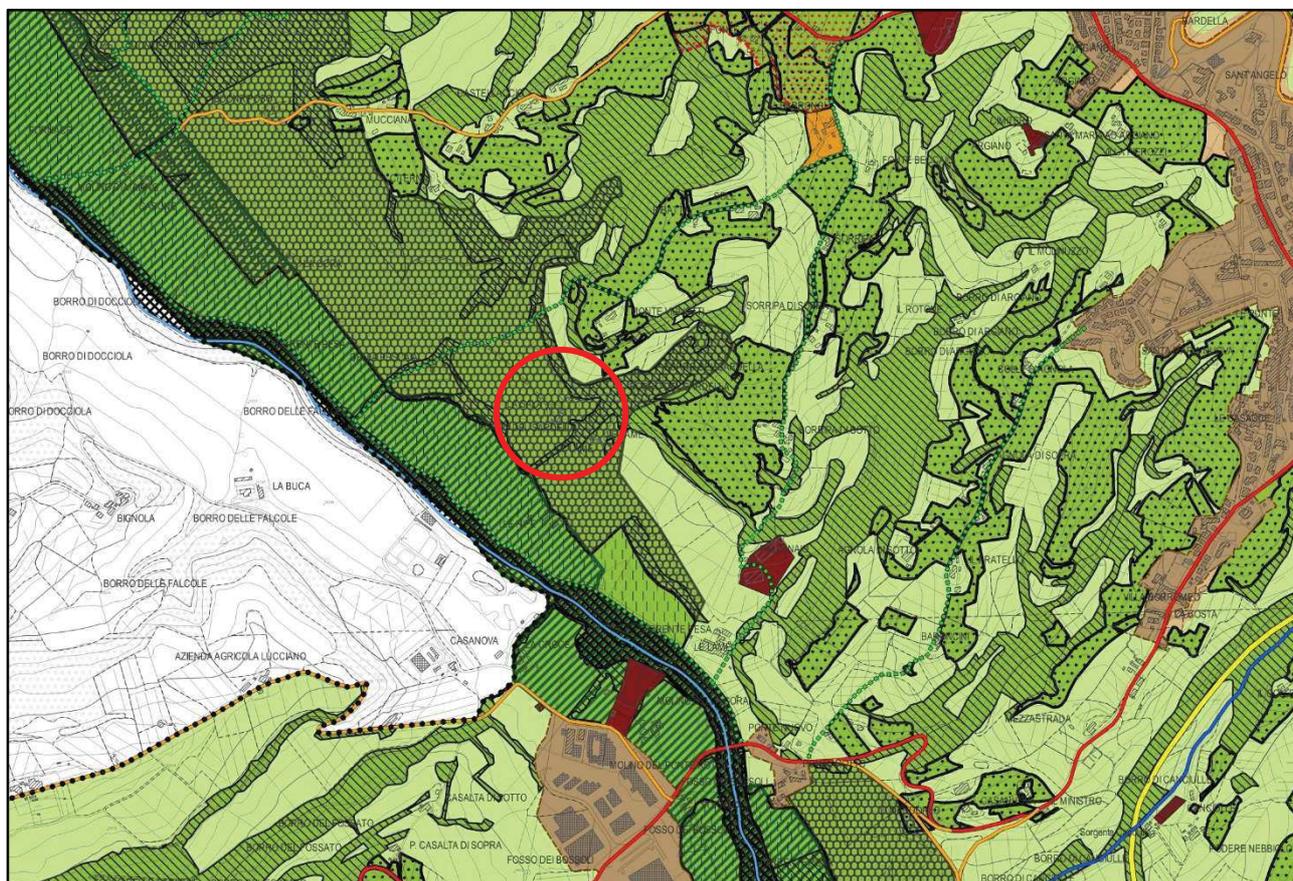
caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attivi e faglie capaci; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri”.

PIANO OPERATIVO COMUNE DI SAN CASCIANO V.P.

(Piano Operativo approvato con C.C. n. 8 del 14.02.2022)

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_PO_09_03_02
	Aree di trasformazione e completamento nel Territorio Aperto Tavola PO_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 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

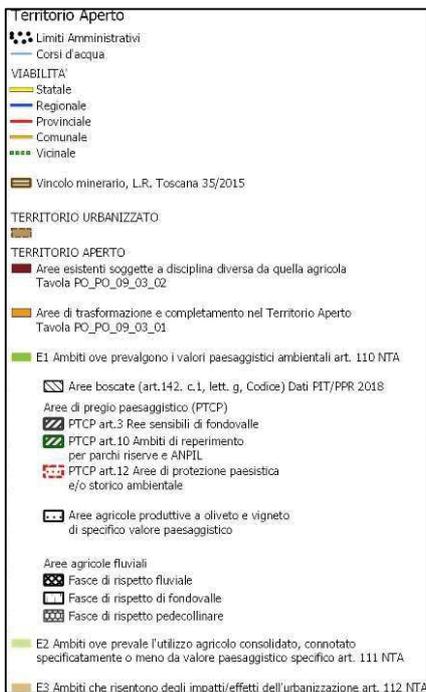
TORRIANO



Poli aziendali



Intervento nuova cantina



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 termini 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 d'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.

COMPONENTI AMBIENTALI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dei processi di valutazione di cui alla L.R. n. 10/2010, vengono anche verificati i criteri contenuti nell'Appendice 3c al PTCP - *Disposizioni relative ai profili ambientali, e valutati gli effetti prodotti dall'intervento.*

Gli elementi analizzati come previsto nel PTCP sono:

- aria;
- acqua;
- risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili;
- clima acustico;
- inquinamento elettromagnetico e luminoso;
- gestione dei rifiuti;
- sistema produttivo;

aria

Vista l'ubicazione e le caratteristiche dei nuovi edifici in località La Sala, gli elementi che possono incidere sulla componente ambientale sono da individuarsi principalmente in:

- emissioni indirette in atmosfera provenienti dal traffico veicolare indotto;
- emissioni dirette dell'eventuale uso di caldaia utilizzata per il riscaldamento

Il sito è collocato in ambito prettamente agricolo nel quale non sussistono le problematiche in termini di qualità dell'aria degli ambiti urbani. L'azione di piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria date le dimensioni e le destinazioni. Inoltre sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria non sarà previsto l'uso di caldaie ma di pompe di calore ad alta efficienza con l'ausilio di fonti energetiche rinnovabili (vedi impianti fotovoltaici già esistenti).

acqua

Per le esigenze idropotabili si precisa che la zona in località La Sala non è servita dall'acquedotto pubblico, che di fatto utilizza un pozzo oggetto di analisi chimiche e batteriologiche per verificarne la potabilità. mentre in località Il Torriano invece è presente un allaccio all'acquedotto pubblico.

Per gli usi non potabili dell'acqua verrà creata una rete di recupero delle acque meteoriche, dimensionata come previsto nell'allegato B del REC, e integrata con l'acqua dei pozzi posti nelle aree di proprietà sia in località il Torriano sia in località La Sala per la cui posizione si rimanda alla Tav. 04.

Risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili

Per i nuovi edifici verranno adottati tutti quegli accorgimenti previsti dalle norme in materia di risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili.

Il sistema di generazione che si prevede di utilizzare per l'edificio da adibire a cantina, ad uffici e degustazione è con pompe di calore elettriche aria-acqua del tipo ad inverter per riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli edifici in località La Sala saranno, in futuro, dotati di pannelli fotovoltaici, da installare sulla tettoia del parcheggio esistente mentre in località il Torriano sono già in funzione due impianti fotovoltaici su altrettante tettoie.

E' previsto il recupero dell'acqua piovana tramite cisterne - dimensionate in base alla superficie coperta dell'edificio come previsto nel REC - e il riutilizzo per usi compatibili.

La realizzazione dell'edificio sarà eseguita nel pieno rispetto di quanto previsto nell'allegato D del REC e nelle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con DGRT n. 322 del 28.02.2005.

Clima acustico

Gli interventi di progetto, in località La Sala, sono edifici destinati ad uffici, cantina ed autorimessa: non sono quindi previste fonti rumorose inquinanti.

Il piano di classificazione acustica approvato con Delibera CC. n. 74/2005 e succ. modifiche, colloca entrambe le aree in "*classe III - aree di tipo misto*". In tale zona omogenea i limiti assoluti di immissione sono i seguenti 60 dBA diurno e 50 dBA notturno. I suddetti valori sono compatibili con la destinazione di uso ad uffici, cantina e abitativa prevista nel Piano attuativo. Nelle tavole 5A e 5B del PCAA, le due aree dell'azienda non ricadono in nessuna fascia di rispetto acustico stradale. Con la valutazione acustica in sede di progetto attuativo saranno verificati questi valori e adottate tutte le misure e accorgimenti che garantiscono i limiti acustici di legge per gli edifici di progetto.

Inquinamento elettromagnetico e luminoso

L'area in oggetto non è attraversata da elettrodotti o da fonti di inquinamento elettromagnetico. Per gli edifici di progetto o per la strada di accesso non è prevista l'installazione di nuove fonti luminose che possano creare inquinamento luminoso.

Nella progettazione esecutiva saranno rispettate le indicazioni previste nelle linee guida della Regione Toscana di cui al DPGR 968/2004.

Gestione dei rifiuti

Scarichi fognari: entrambi le aree in località La Sala ed il Torriano non sono servite dalla pubblica fognatura.

In località La Sala esiste un sistema di smaltimento autorizzato con S.C. n. 2/2004 per lo scarico fuori pubblica fognatura, costituito da pozzetti degrassatori, fossa tricamerale, pozzetto di ispezione e immissione nel Borro della Sardella.

L'impianto di smaltimento dei reflui in località La Sala verrà adeguato ed ampliato con la previsione di due vasche di sedimentazione delle acque di lavaggio della cantina, che si uniranno a quelle scure e saponose provenienti dai servizi igienici, in un impianto di trattamento primario consistente in una fossa biologica tipo Imhoff, per poi essere immesse in impianto di trattamento secondario consistente in un filtro percolatore per l'immissione in acque di superficie al vicino Borro della Sardella, a valle degli edifici. Le acque piovane saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate direttamente al laghetto esistente a valle dei fabbricati.

In località il Torriano non si prevedono modifiche al sistema di smaltimento esistente, consistente in un trattamento primario attraverso pozzetti degrassatori e fosse biologiche tricamerale ed un trattamento secondario con impianto di sub-irrigazione, autorizzato con Autorizzazione Unica Ambientale rilasciato dalla Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia – Settore Autorizzazioni Ambientali con Decreto n. 8756 del 16.06.2020 (Pratica SUAP 2020/45).

I rifiuti provenienti dalle abitazioni rurali di entrambi i poli aziendali, classificati come rifiuti urbani, subiranno un riciclo direttamente in azienda, per quanto riguarda quelli organici, attraverso delle compostiere mentre i per rifiuti non riciclabili direttamente verrà utilizzato il servizio di raccolta differenziata, così come previsto per gli edifici sparsi nel territorio aperto.

I rifiuti speciali provenienti dall'attività agricola, vera e propria, siano essi pericolosi o non pericolosi, saranno raccolti temporaneamente, per gruppi omogenei, in appositi ambienti con caratteristiche tali da impedire inconvenienti igienico sanitari ed avviati alle operazioni di recupero o di smaltimento, con cadenza almeno trimestrale, attraverso il conferimento a ditte autorizzate allo smaltimento, a proprie spese.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dall'analisi degli effetti, che l'attuazione del programma di miglioramento agricolo ed ambientale, ed in particolare per la costruzione dei nuovi edifici si può affermare che l'intervento non interferisce né con gli ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), né hanno alcun effetto indiretto con siti di interesse comunitario zone di protezione speciale o habitat protetti. Non si hanno poi incrementi percettibili di carico sulla mobilità su strade pubbliche né altri effetti significativi sui sistemi di riferimento soprarichiamati. L'intervento è quindi in totale osservanza delle previsioni urbanistiche vigenti trattandosi di intervento agricolo in area prettamente agricola di cui al regolamento urbanistico.

La dimensione dell'intervento (che deriva dal PPMA) è proporzionata a quella possibile di un intervento edilizio diretto e solo in quanto superiore ai 600 mc di volume complessivo (esistente e progetto) si procede con il piano attuativo.

Il progetto degli edifici rurali con destinazione ad ufficio, cantina e rimessa è altresì in linea e conforme alle dette previsioni di zona laddove precedentemente il piano strutturale e di conseguenza il piano operativo privilegiano fortemente lo sviluppo dell'attività agricola in tutte le sue componenti. L'azione proposta è quindi coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale.

In considerazione della natura e dell'entità del progetto e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, illustrati nelle pagine precedenti, si ritiene pertanto che nel suo complesso, la realizzazione del programma di miglioramento agricolo ed ambientale con la costruzione dei nuovi edifici e la riqualificazione di quelli esistenti, di cui al presente piano attuativo non produce effetti tali da richiedere ulteriori approfondimenti e da essere assoggettata a procedura di valutazione ambientale strategica.

Per quanto non descritto nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le relazioni ed i progetti allegati al PAPMAA del “Torriano srl” società agricola hanno messo in evidenza la compatibilità degli interventi con gli obiettivi di tutela del paesaggio, del territorio e dell’ambiente, curando il mantenimento delle componenti principali della struttura agraria preesistente e delle invarianti strutturali dell’ambito territoriale di riferimento.

In particolare per ciò che concerne la compatibilità con il PIT con valenza di piano paesaggistico si rileva la conformità con quanto definito tra gli indirizzi per le politiche relative al morfotipo 18 – “del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti”, vale a dire preservare la leggibilità delle relazioni tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, attraverso la tutela dell’integrità morfologia degli insediamenti, la valorizzazione dei caratteri del paesaggio favorendo il mantenimento di un’agricoltura innovativa che coniughi la competitività economica con ambiente e paesaggio.

Nella progettazione dell’ampliamento della cantina è stata perseguita la migliore integrazione paesaggistica valutandone le compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, indicando le localizzazioni con limitati interventi di sbancamento, senza interferenze visive con gli elementi del sistema insediativo storico e del suo intorno paesaggistico.

In conclusione dall’analisi della congruenza degli interventi previsti nel PAPMAA con gli strumenti di pianificazione sovraordinati – Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, PTCP, PS e PO – NON EMERGE alcuna incompatibilità con gli interventi proposti.

Sommario

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	1
Premessa	1
CARATTERISTICHE E FINALITÀ DEL PIANO	2
Descrizione generale degli interventi del Piano	2
VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITÀ CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	8
PREMESSA	8
COMPONENTI AMBIENTALI OGGETTO DI VALUTAZIONE	46
aria	46
acqua	46
Risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili	47
Clima acustico	47
Inquinamento elettromagnetico e luminoso	47
Gestione dei rifiuti	48