

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE  
di MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

PIANO ATTUATIVO



**VERIFICA COERENZA  
(PIT, PTC, PS e RUC)**

data: dicembre 2016 aggiornamento: 01

**IL TORRIANO**

di F. ROSSI FERRINI s.n.c.  
Via Collina 8  
50026 SAN CASCIANO V. P. (FI)  
C.F. e P. IVA 06113250481

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

**società agricola in nome collettivo**

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

**Arc. Ferruccio Franci**

50131 Firenze - Via dei Mille, 103

tel/fax 055/283041

mail: federico.franci@libero.it

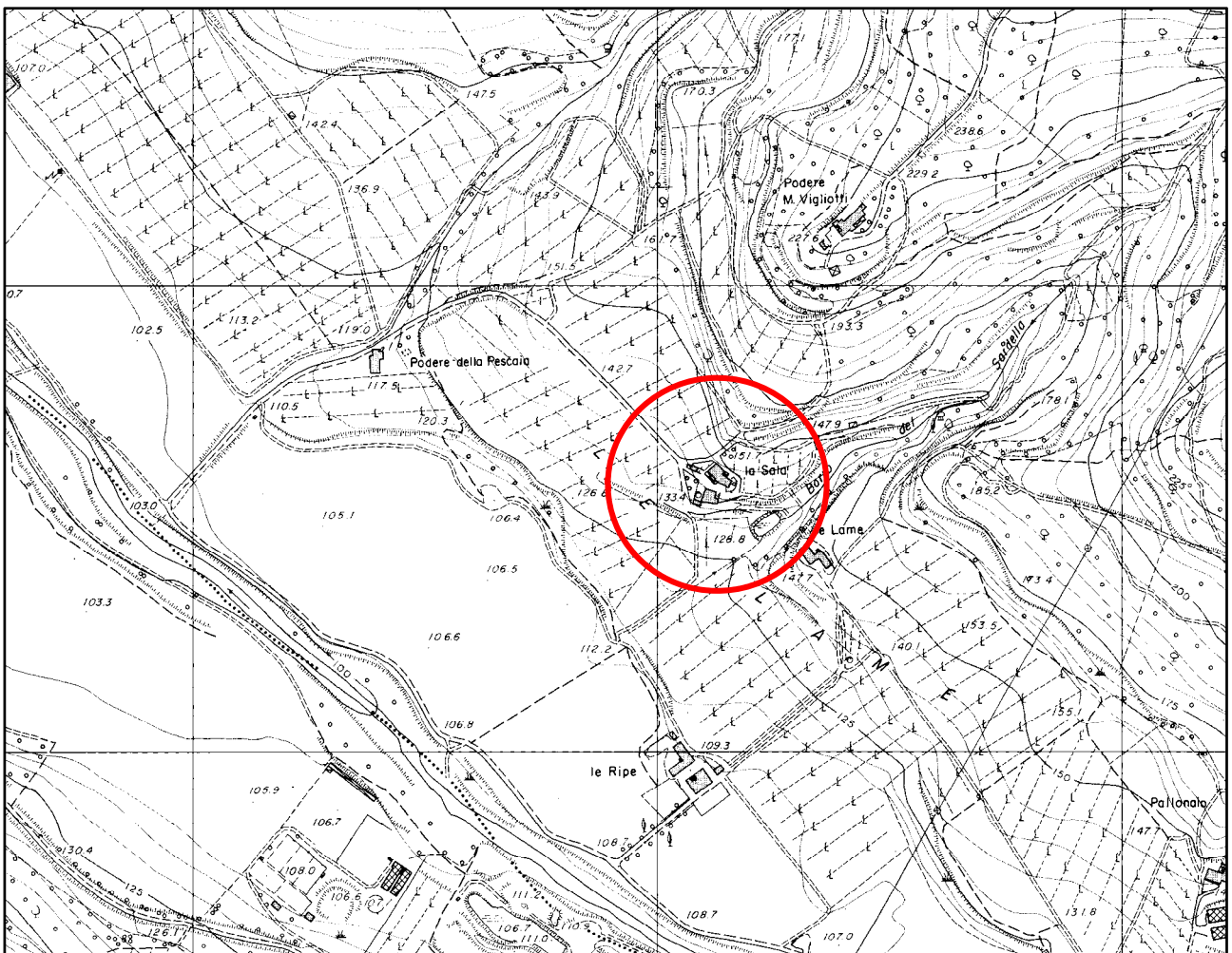
TAV.

**C<sub>1</sub>**

## PREMESSA

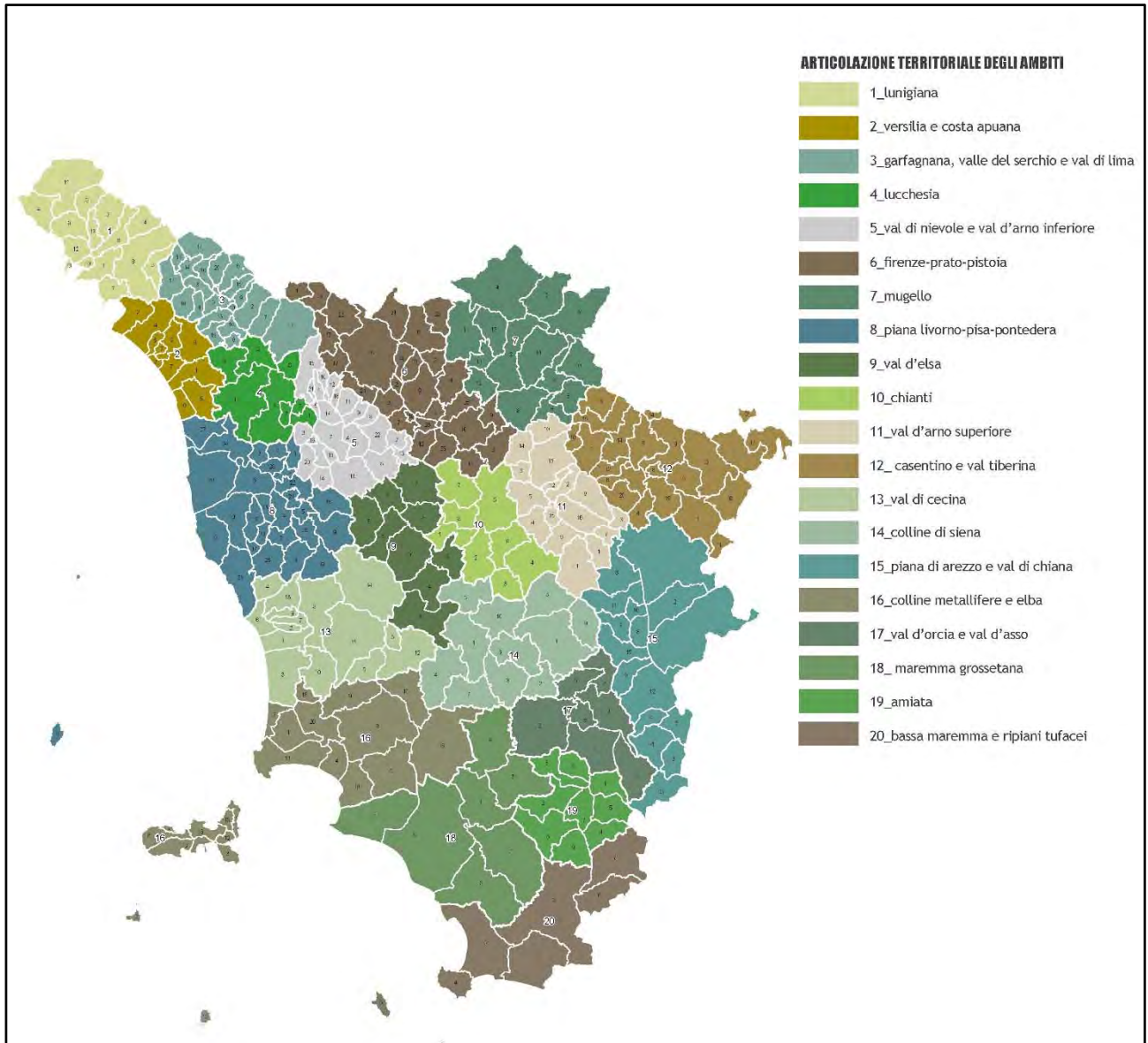
Dalla verifica effettuata mediante consultazione della cartografia tematica del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (adozione dell'integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico Deliberazione Consiglio Regionale 2 luglio 2014, n°58), Piano territoriale Coordinamento Provincia Firenze (PTCP 2010), Piano Strutturale Comune San Casciano Val di Pesa (PS) 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:

## INQUADRAMENTO AREA OGGETTO D'INTERVENTO



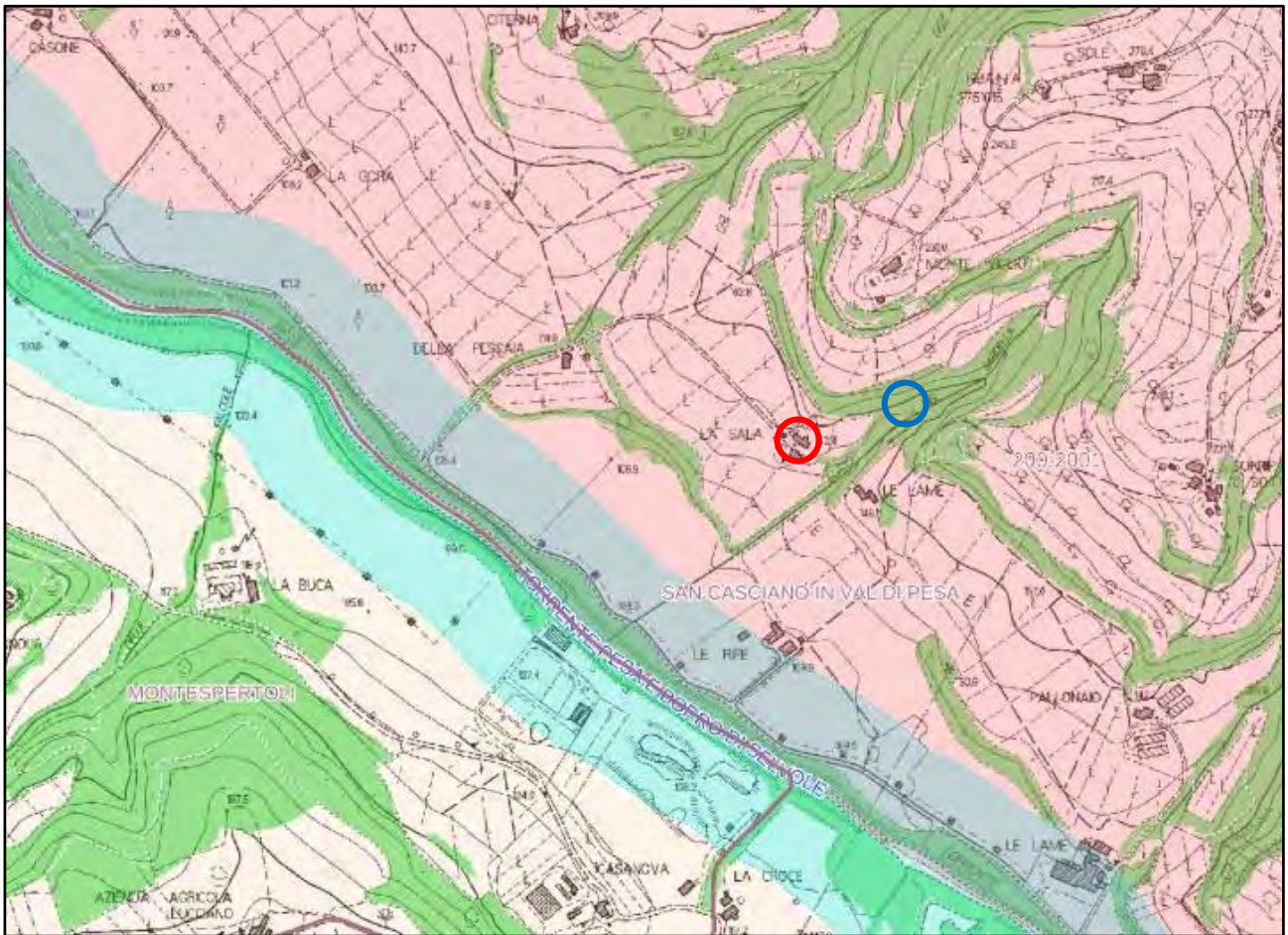
## PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE - PIT

### ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DEGLI AMBITI




10\_CHIANTI


## BENI PAESAGGISTICI




### BENI PAESAGGISTICI – AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142 D. LGS 42/2004)


 lett. g) territori coperti da foreste e boschi

### IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO D.LGS 42/2004)

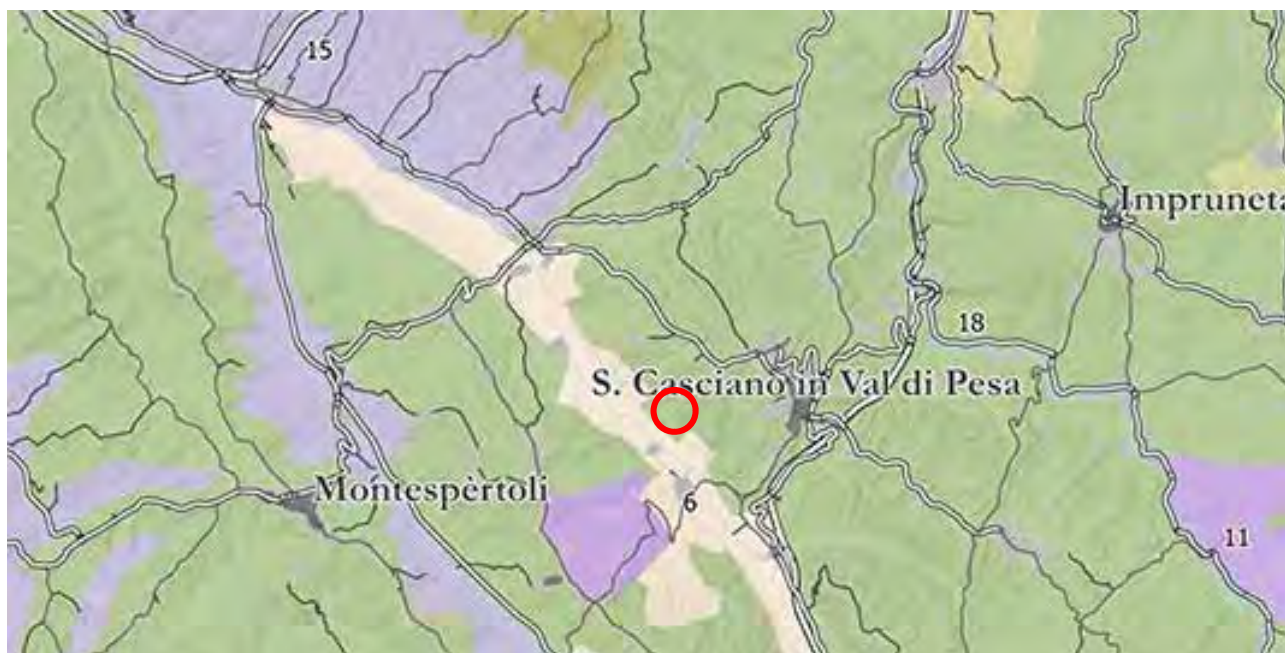
 immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.M. 31/05/2001 G.U. 200 del 2001)

### INTERVENTI PAPMAA

 ampliamento cantina

 demolizione e ricostruzione rimessa

## 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 l'ampliamento della cantina, dell'ampliamento degli uffici e della degustazione e per l'ampliamento delle autorimesse in località La sala, attraverso un trasferimento di volumi della cantina prevista in località Il Torriano, che sono gli unici interventi previsti nella Variante al PMAA approvato dall'Amministrazione Provinciale e Comunale.

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 di:

- delle invarianti strutturali, in riferimento ai *"caratteri morfo-tipologici dei paesaggi rurali"*;
- della scheda d'ambito n. 10 - Chianti, in particolare agli obiettivi di qualità e direttive per i nuovi interventi;
- 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 dell'edificio abitativo in adiacenza all'annesso esistente.
- *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, per l'ampliamento degli uffici e per la realizzazione delle rimesse in località La Sala, 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:

- gli "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;

- le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

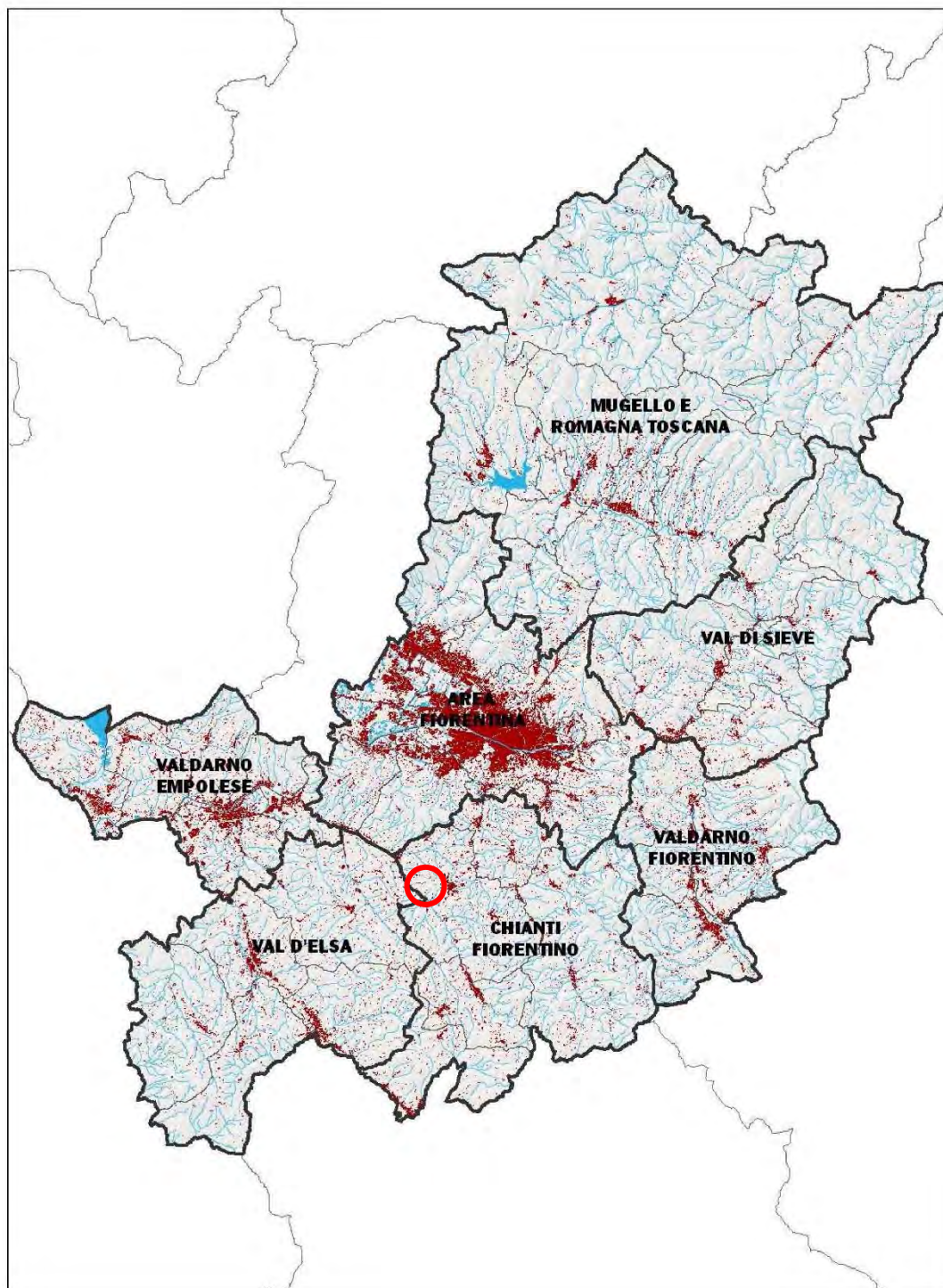
Dall'analisi della Sezione 4 al quadro c) *Obiettivi Per La Tutela E La Valorizzazione - Disciplina D'uso* tra gli obiettivi con valore di indirizzo si rilevano per la Struttura Antropica le seguenti indicazioni:

- 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.*

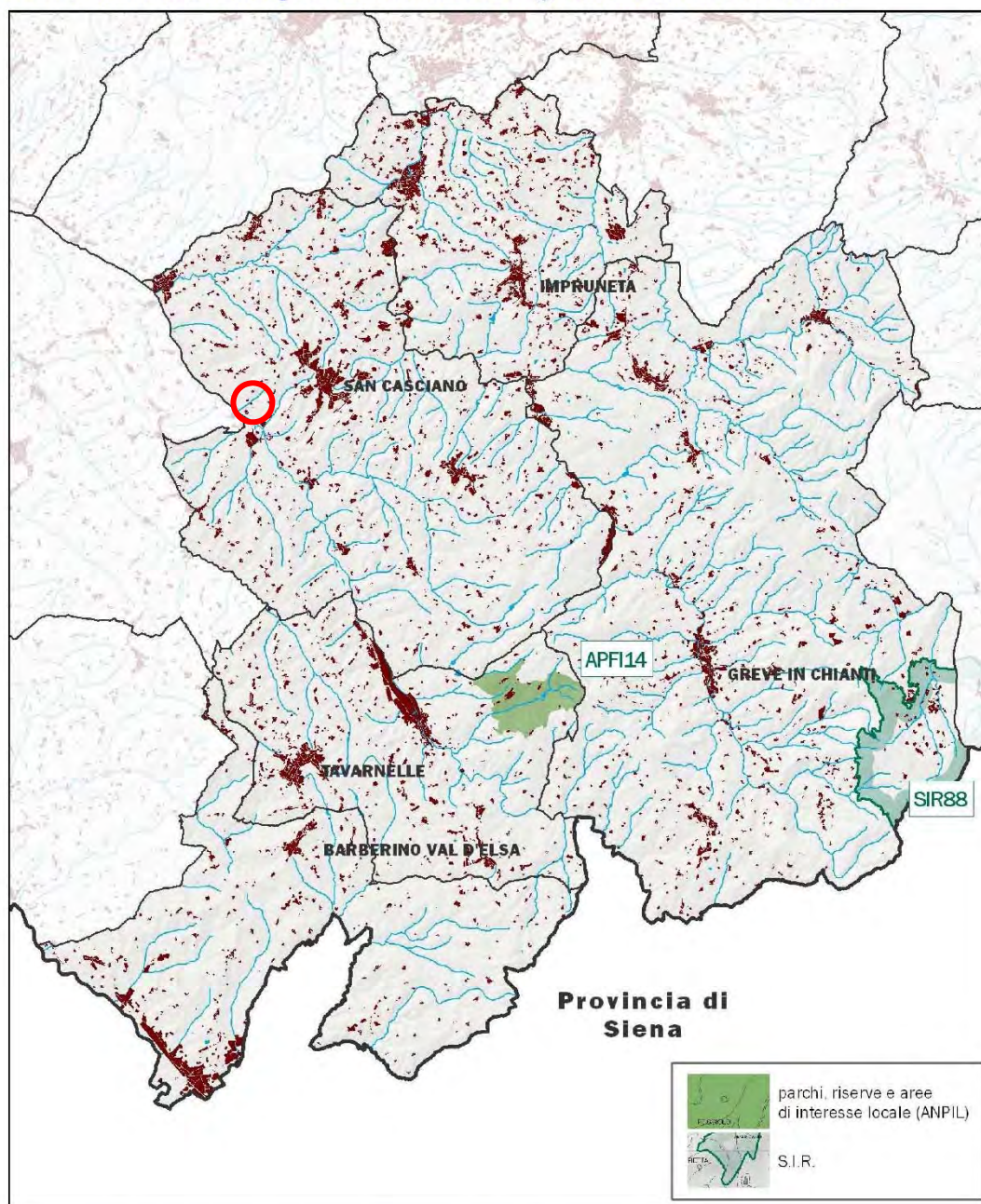
SISTEMI TERRITORIALI



CHIANTI FIORENTINO

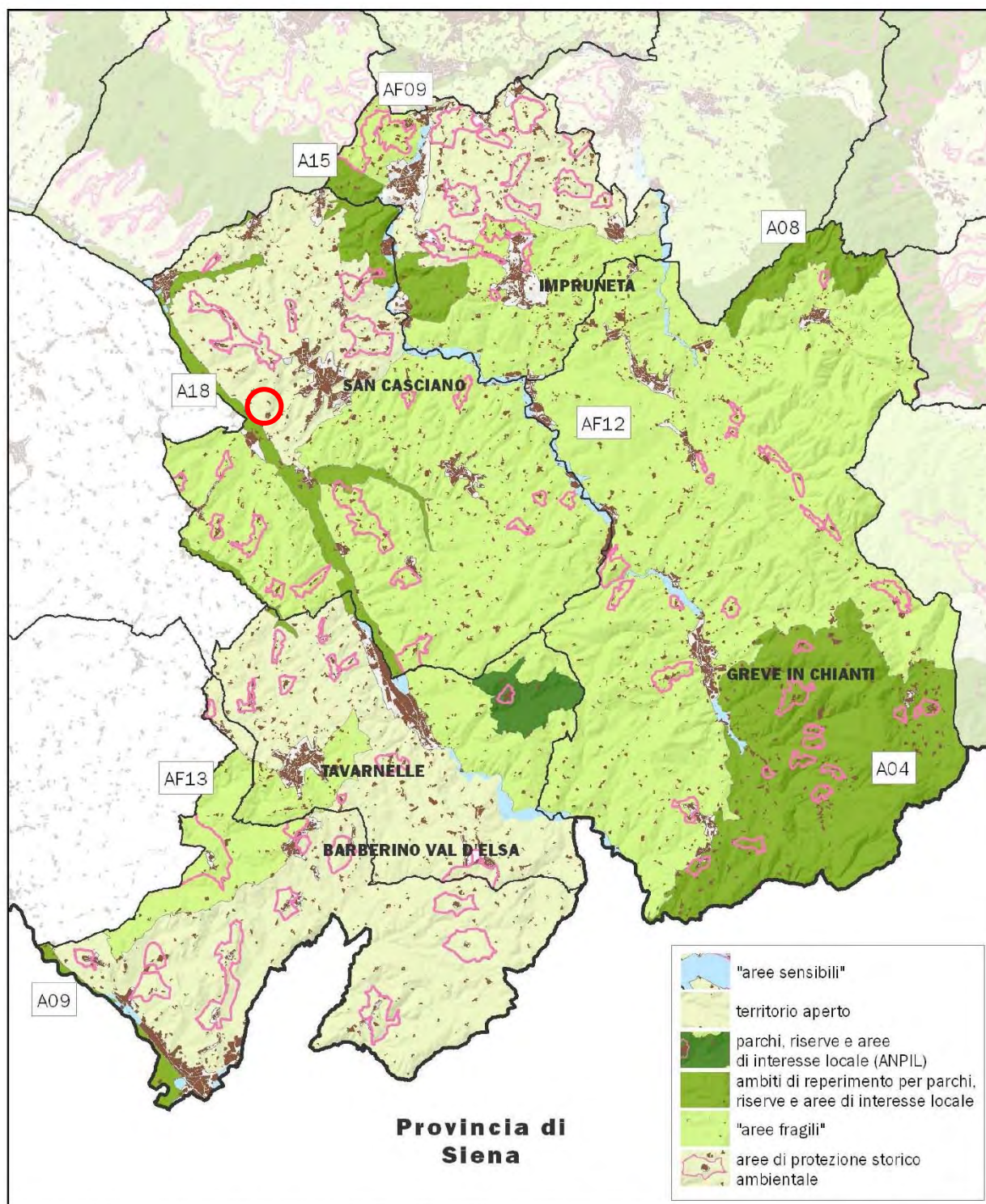


## 2.2 Il sistema delle aree protette e la rete ecologica nel *Chianti Fiorentino*

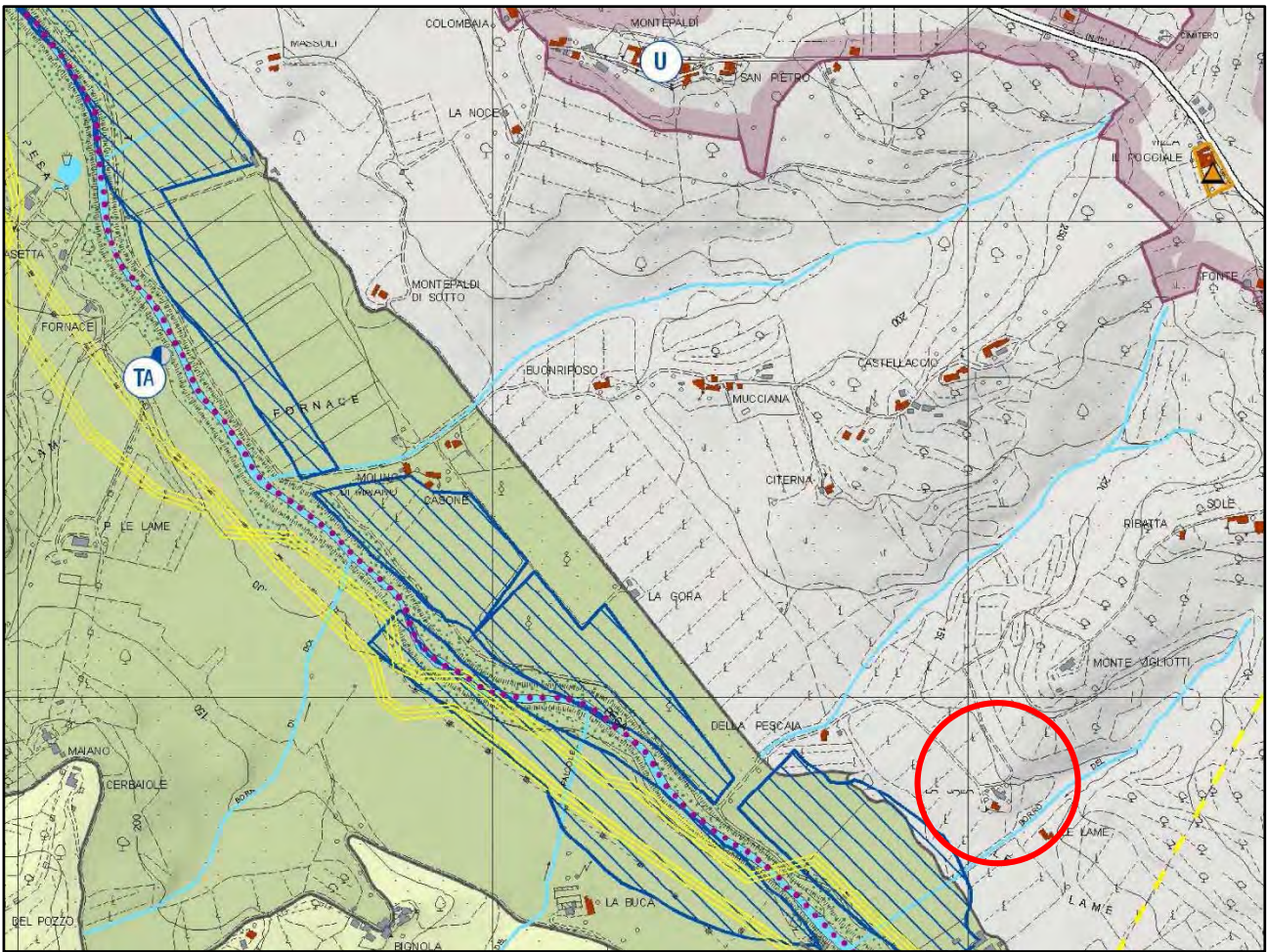


- *Sistema Regionale delle Aree Protette della Toscana (LR 49/95)*<sup>20</sup>:

NESSUN RILEVANTE TEMATISMO RISCONTRATO PER L'AREA IN OGGETTO



**Evidenziazione delle invarianti strutturali del PTCP nel Chianti fiorentino**



## 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 saranno realizzati come indicato nella Variante al PMAA di cui al Piano attuativo in oggetto.

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 nella variante al PMAA approvato 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 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 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 è impostato sulla massima semplicità, razionalizzando la frammentazione planivolumetrica esistente, riprendendo sostanzialmente quello dell'adiacente annesso a funzione abitativa, con alcune variazioni architettoniche sempre però nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale, come indicato nella relazione illustrativa e negli elaborati allegati.

Gli edifici da ampliare, in località La Sala, hanno destinazione a cantina, uffici degustazione ed autorimessa, mentre non sono previsti interventi di nuova edificazione in località Il Torriano: il

progetto attuativo non prevede la realizzazione di piscine, parcheggi di servizio, ed altri elementi architettonico indicati nella Direttiva III.

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.

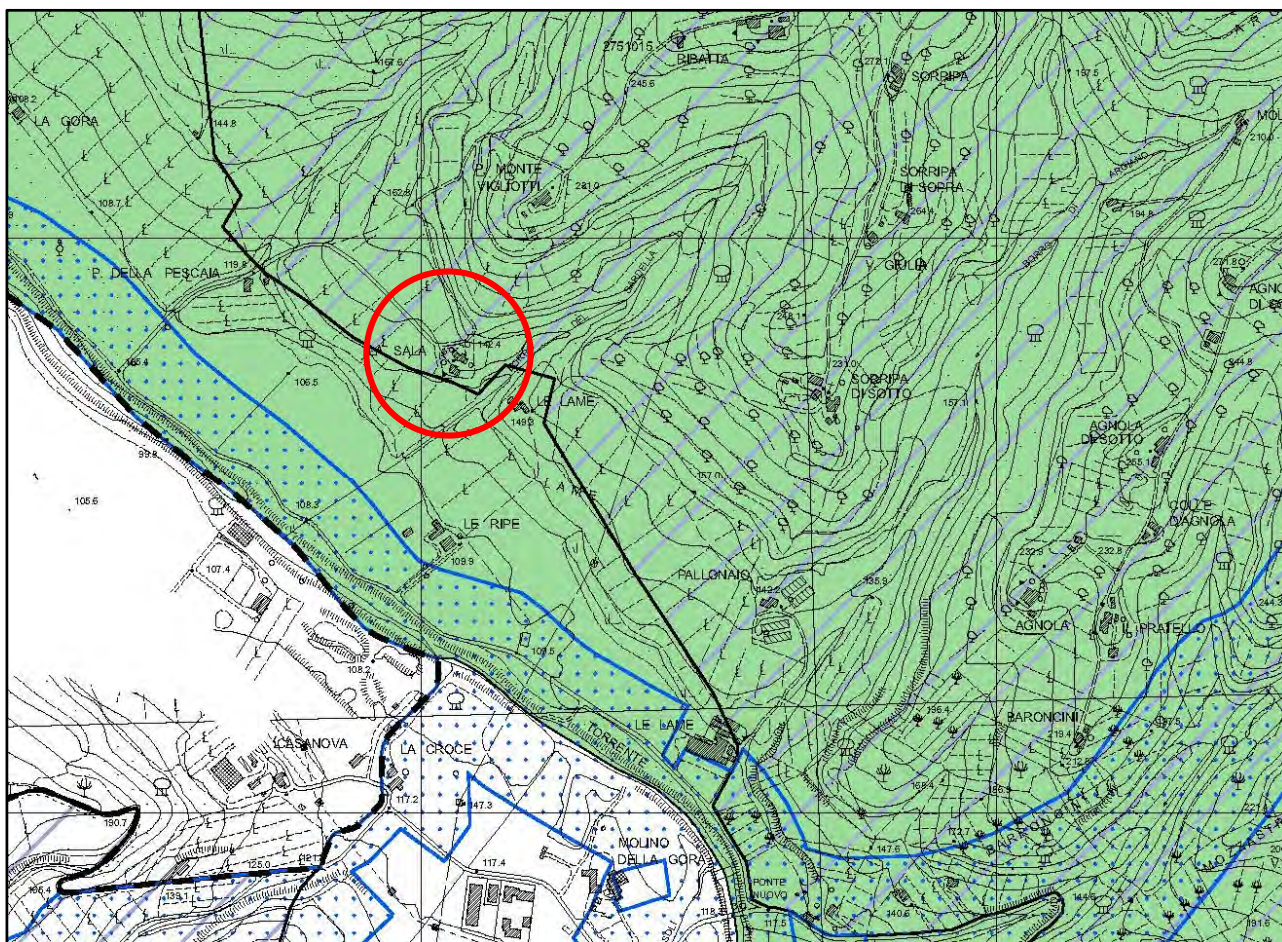
L'area in località Il Torriano ricade in;


- *"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.

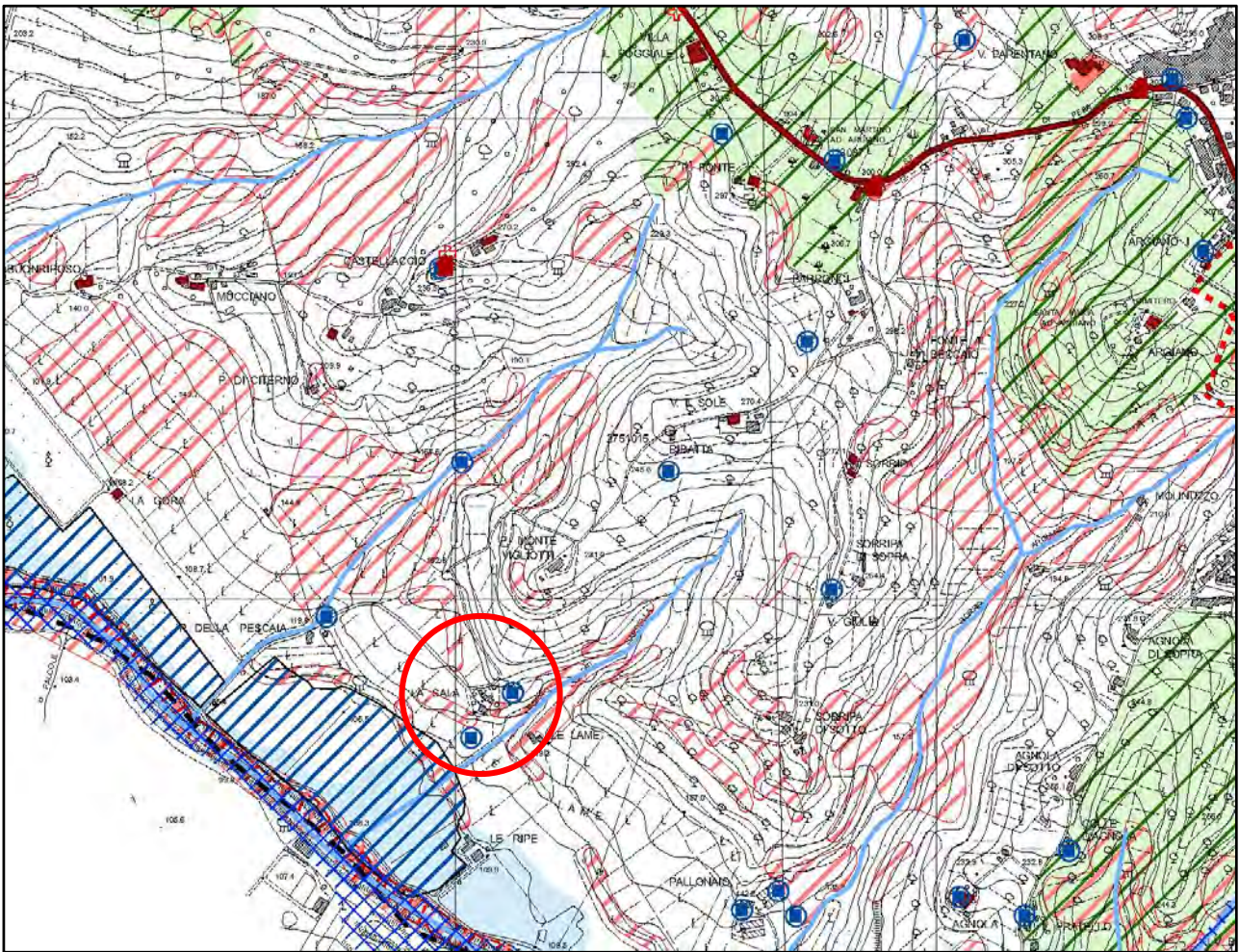
### CARTA DEI VINCOLI



 Beni paesaggistici riconosciuti tali dal D.M. 31 gennaio 1966 (in G.U. n.60 del 29 marzo 1966), sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42/04

 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo R.D. n.3267/23

# INVARIANTI STRUTTURALI



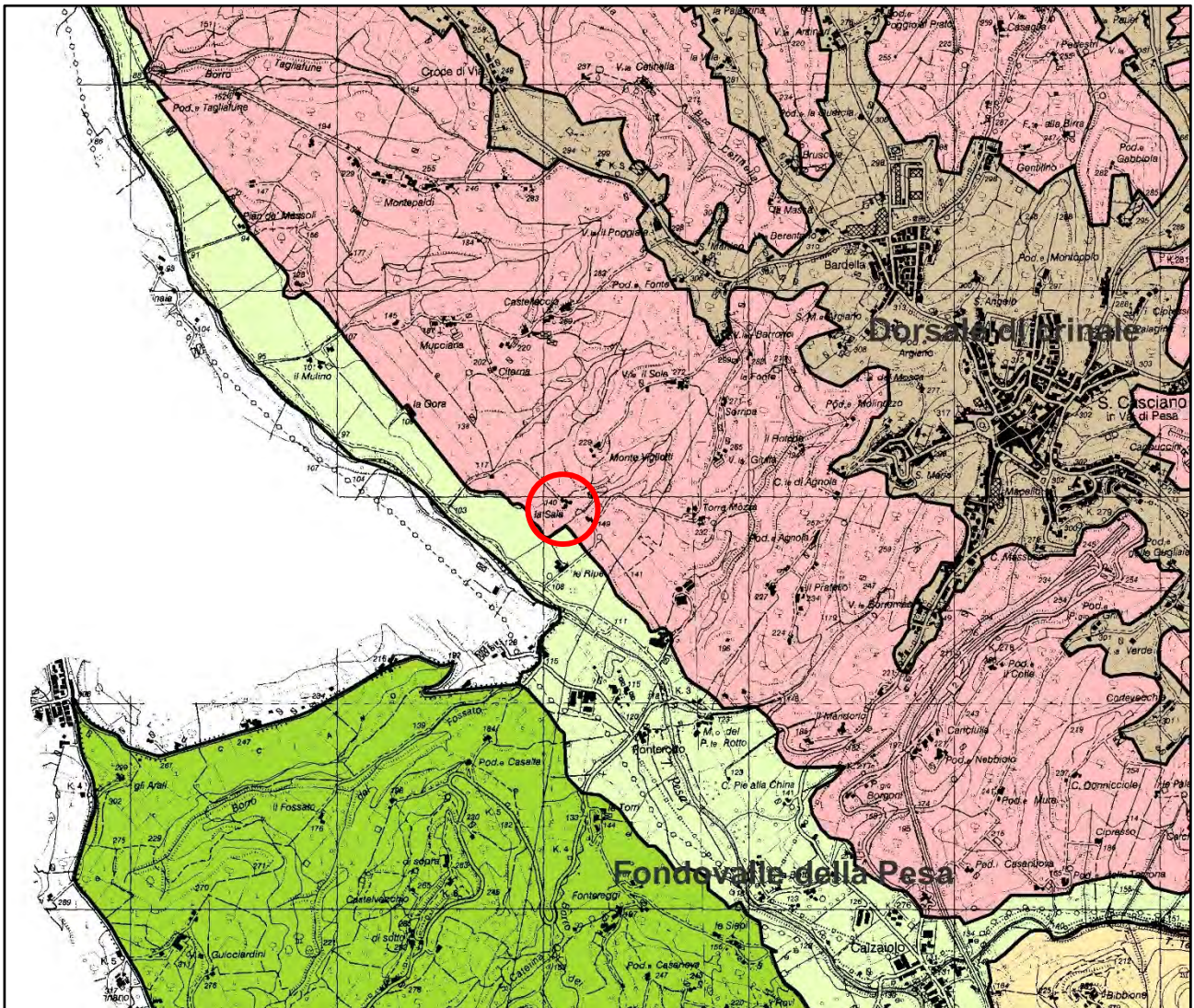
Pericolosità geologica (PG. 4)



Pozzi








# UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI



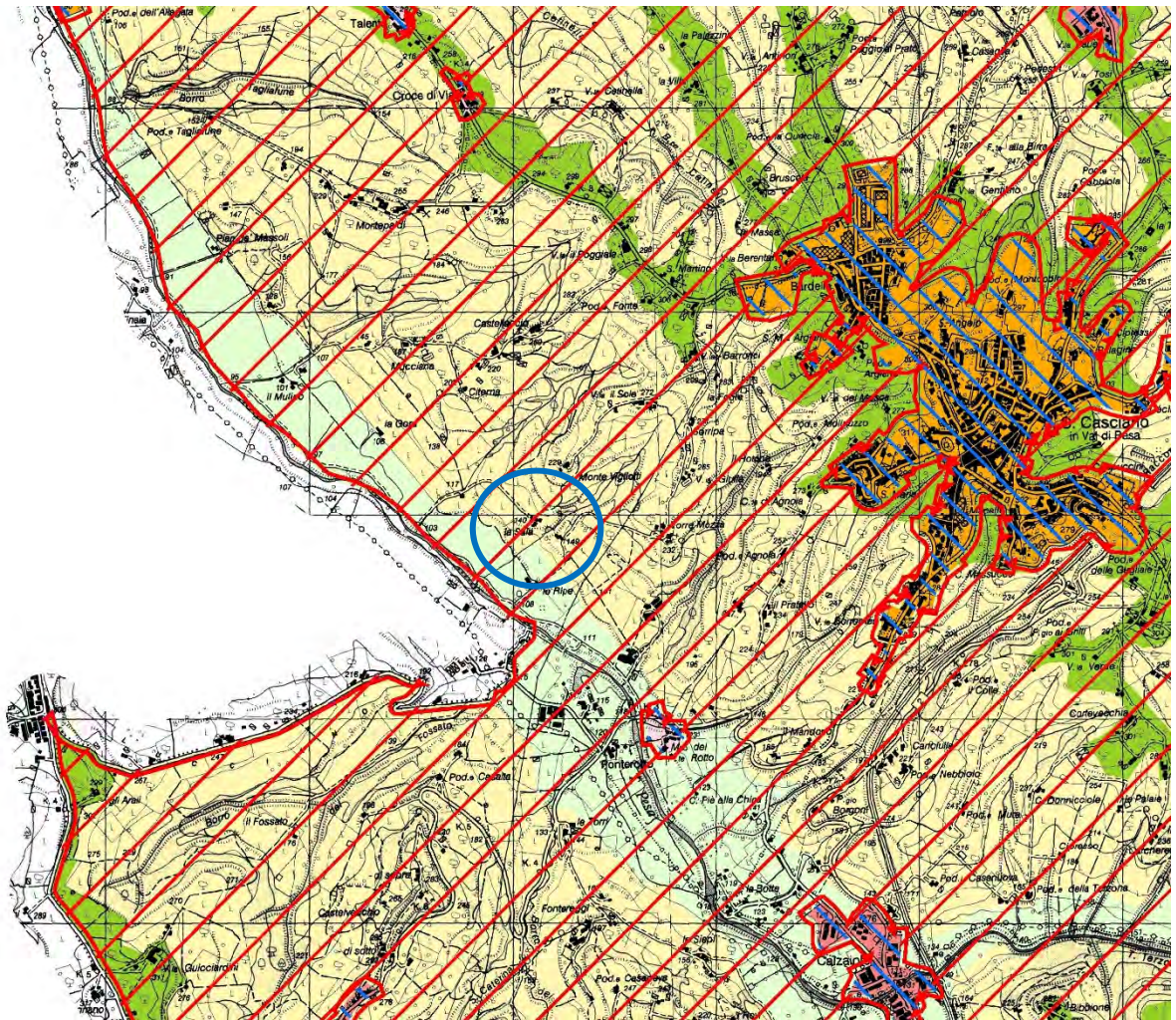
**Legenda**

Unità Territoriali Omogenee Elementari

-  UTOE n. 1: Sistema collinare antropizzato
-  UTOE n. 2: Dorsale di crinale principale
-  UTOE n. 3: Colline di Montefridolfi e Campoli
-  UTOE n. 4: Fondovalle della Pesa
-  UTOE n. 5: Versante di San Pancrazio

## U.T.O.E. 1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

# SISTEMI E SUBSISTEMI AMBIENTALI E FUNZIONALI



**Legenda**

Confine comunale  
**Sistemi ambientali e funzionali**  
 TA - Territorio Aperto  
 TU - Territorio Urbanizzato (\*)

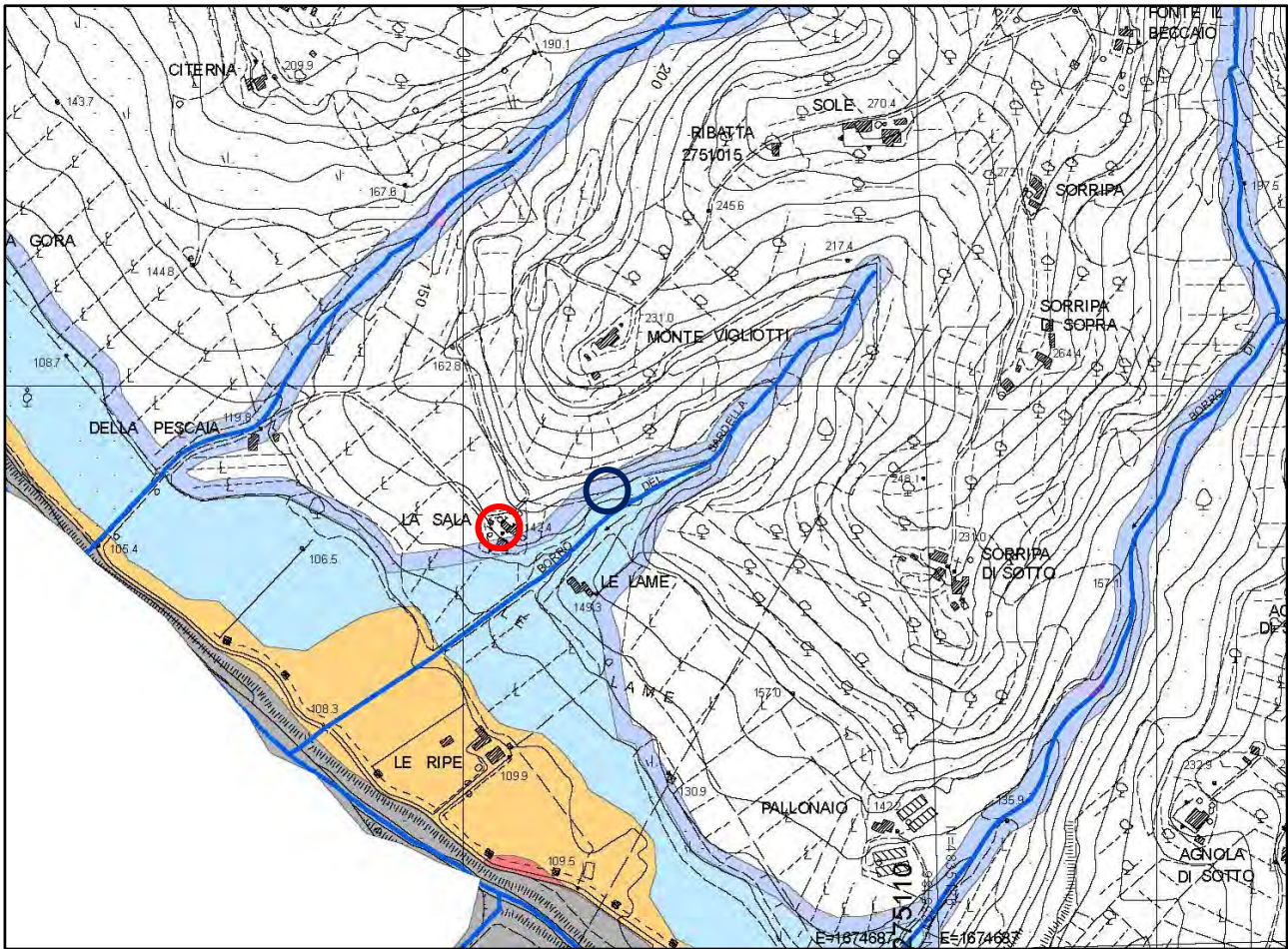
**Subsistemi ambientali e funzionali**

- A, Fondovalle
- B, Versanti
- C, Cnali
- D, Centri abitati maggiori
- E, Frazioni
- F, Centri abitati minori

(\*) per l'esatta perimetrazione del territorio urbanizzato deve essere fatto riferimento all'individuazione delle zone omogenee A, B, C, D, F dei PRG attualmente vigente

## SUB SISTEMA DEI VERSANTI

# CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



## INTERVENTI PAPMAA

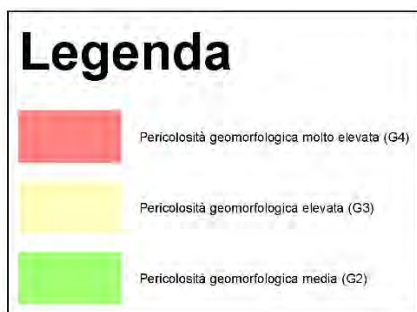
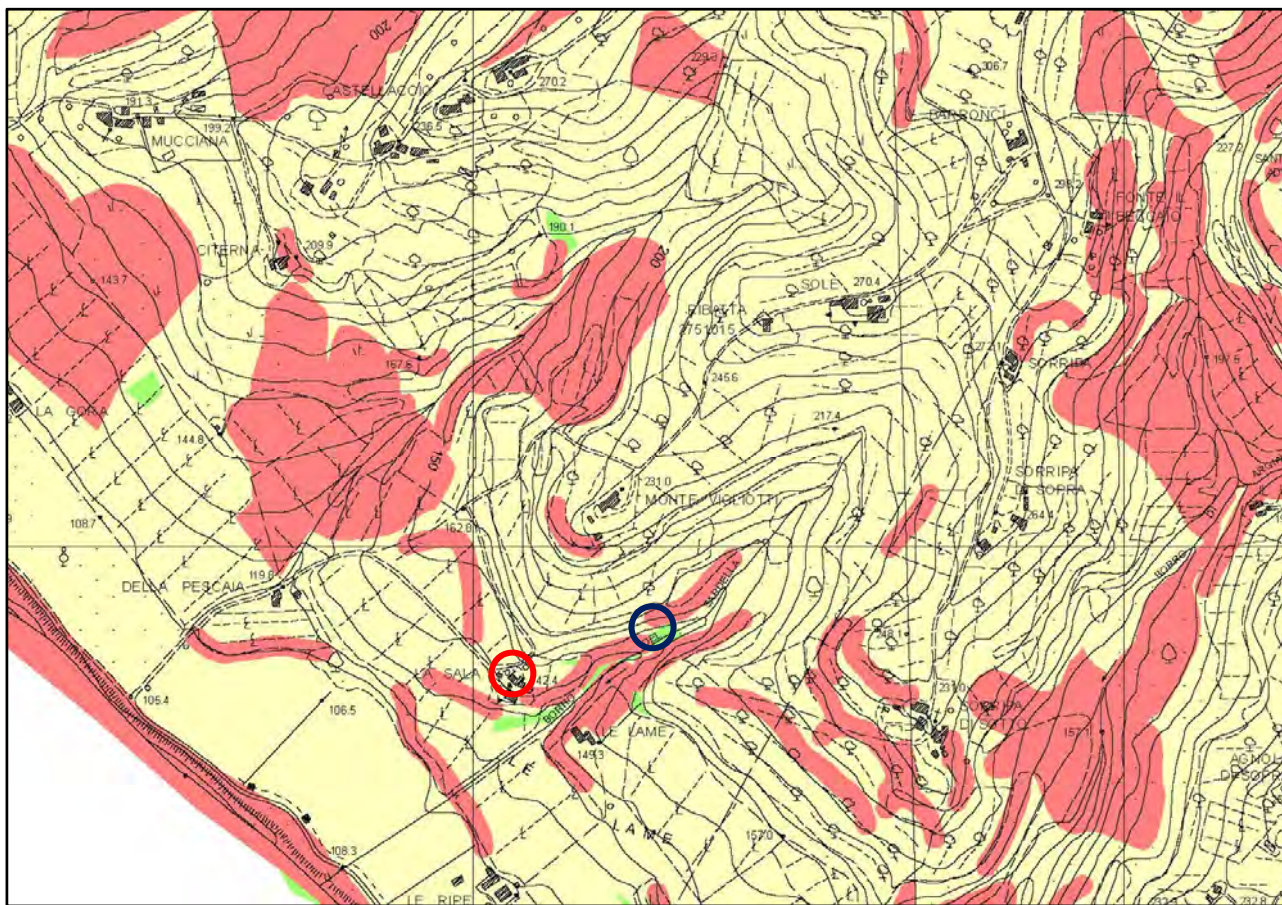


ampliamento cantina - NESSUN TEMATISMO RILEVATO





demolizione e ricostruzione rimessa- L'INTERVENTO RICADE IN AREA PERICOLOSITA' BASSA

## CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA



### INTERVENTI PAPMAA

-  ampliamento cantina – PERICOLOSITA' ELEVATA VEDI RELAZIONE GEOLOGICA
-  demolizione e ricostruzione rimessa - PERICOLOSITA' MEDIA VEDI RELAZIONE GEOLOGICA

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 Torrino, 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. 31.01.1966 (G.U. n. 60 del 29.03.1966) sottoposti a tutela ai sensi dell’art. 136 del D.lgs 42/2004;
- Vincolo idrogeologico.

Nella cartografia geologica allegata al PS, l'area direttamente interessata dalla realizzazione degli edifici da adibire ed autorimessa, è classificata:

- *Tav. 3 - carta geomorfologica*: non sono indicate problematiche geomorfologie;
- *Tav. 12 - carta pericolosità geomorfologia*: ricade in pericolosità geomorfologia elevata G3, per le quali è attribuita una classe di fattibilità condizionata F3.

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

La coerenza e la compatibilità del piano attuativo con il RUC vigente è stata verificata nella fase di elaborazione della Variante al PMAA, approvata dall'Amministrazione comunale e provinciale competente, come riproposto nella relazione illustrativa allegata alla presente.

Di seguito si riassumono le indicazioni del RUC 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.

- Art. 80. Nuove costruzioni in zona agricola (località La Sala)
  1. nel rispetto di questo comma, l'intervento è previsto nella variante al PMAA approvato;

2. nel rispetto del presente comma, il progetto del nuovo edificio è rispettoso del modello insediativo rurale consolidato mediante l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale;
  3. 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;
  4. 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, la soluzione parzialmente interrata, ai materiali utilizzati ed alle prestazioni energetiche come indicate nel REC.
- Art. 81. Nuove unità abitative rurali (località 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 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.

Gli interventi previsti nel PMAA e nella Variante complessivamente superano il volume di 600 mc. e quindi, ai sensi dell'art. 67 comma 7 del RUC, il Programma Aziendale ha valore di Piano Urbanistico Attuativo.

Riguardo l'aspetto vincolistico nella tav. PR1 territorio aperto, l'area direttamente interessata dalla realizzazione degli edifici in località La Sala è individuata come *"zona agricola E2 - Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente meno da valore paesaggistico specifico"*, e normata nell'art. 64 delle NTA.

## 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. Peraltro gli interventi edilizi saranno realizzati in ampliamento dei fabbricati esistenti, per ciò che concerne la cantina, o comunque in contiguità con gli edifici aziendali.

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 RUC – NON EMERGE alcuna incompatibilità con gli interventi proposti.