



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA
Provincia di Firenze

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale Azienda
Agricola Il Torriano – San Casciano Val di Pesa

novembre 2015



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

ALLEGATO 2

**“verifica degli effetti attesi degli interventi programmati
sulle risorse ambientali e paesaggistiche”**

Arch. Federico Franchi
Viale dei Mille,
50131 Firenze
Tel/fax: 055.283041



1. Ubicazione

La presente relazione è in allegato al PAPMAA (di seguito PA) redatto a nome di “Torriano s.r.l.” società agricola finalizzato all’approvazione dei seguenti interventi:

1. Ampliamento cantina esistente con spostamento di volumetria precedentemente approvata in Località Il Torriano;
2. Demolizione e ricostruzione con spostamento di volumetria di annessi agricolo da destinare a annesso adibito a rimessa macchine.

L’azienda ha sede nel comune di San Casciano Val di Pesa in località Il Torriano, in prossimità del nucleo rurale di Motefiridolfi. I terreni dell’azienda si estendono a formare due poli aziendali in Località Il Torriano ed in Località La Sala, posti ad un’altitudine di 350 m s.l.m., i primi, ed un’altitudine di 140 m. s.l.m., i secondi, per una superficie complessiva di ha 68.22.46; la giacitura è collinare con pendenze medie non accentuate; gli appezzamenti, coltivati principalmente a vite, sono intervallati da oliveti.

2. Descrizione dell’azione di trasformazione

Le azioni di trasformazione dei sistemi ambientali individuate dal Programma Aziendale hanno lo scopo di consentire lo sviluppo aziendale ed il suo ammodernamento nel rispetto dei vincoli dettati dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, dal PTCP e dal Piano Strutturale del comune di San Casciano Val di Pesa.

Le finalità del Programma Aziendale oggetto della presente relazione consistono in:

1. Ampliamento cantina esistente con spostamento di volumetria precedentemente approvata in Località Il Torriano;
2. Demolizione e ricostruzione con spostamento di volumetria di annessi agricolo da destinare a annesso adibito a rimessa macchine;
3. Realizzazione di miglioramenti ambientali.

Si tratta di un insieme di interventi organici volti a valorizzare e potenziare la produttività economica dell’azienda mediante l’incremento delle produzioni, miglioramento qualitativo del prodotto finito e ottimizzazione dei fattori della produzione.

A tal fine si è programmato di intervenire sull’assetto colturale, in particolare nel comparto vitivinicolo, (potenziale viticolo, processi di trasformazione, rimessa macchine) nonché nel settore del personale, con la ristrutturazione del fabbricato esistente da adibire ad abitazioni per il salariato.

2.1. Comparto viti-vinicolo

Potenziale viticolo

Le unità vitate attualmente in produzione riportate nello schedario viticolo sono pari ad ha 27.98.34, con superfici rivendicabili al Chianti Classico Docg per ha 27.64.34, Igt Rosso Toscano per ha 0.34.00. Oltre a queste superfici si sta già impiantando nuove superfici vitate che porteranno al raggiungimento di un potenziale complessivo a regime di ha 30.84.97 che al termine del programma sarà così ripartito: Chianti Classico Docg per ha 30.50.97, Igt Rosso Toscano per ha 0.34.00.

Uffici, degustazione, cantina e processi di trasformazione

Per migliorare la qualità del prodotto finito, si ritiene necessario modificare i processi di trasformazione al fine di ottenere vini da inserire in fascia alta del mercato. In dettaglio saranno modificate le attrezzature necessarie alla vinificazione, all'invecchiamento, all'imbottigliamento e al confezionamento oltre che alle tempistiche utilizzate per ogni fase. A seguito di tale riorganizzazione e dell'aumento del potenziale viticolo è emerso che le attuali strutture aziendali risultano insufficienti per contenere e utilizzare tali dotazioni e pertanto si prevede di ampliare i locali a cantina per una SUL pari a mq 708,34 e un volume lordo di mc. 2.846,10.

Rimessa macchine e locali accessori

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione dei due annessi adibiti a rimessa macchine al fine di realizzare un unico annesso destinato a rimessa macchine, officina, deposito attrezzi, esigenza nata dalla constatazione che le attuali strutture aziendali non sono adeguate e nell'ottica di procedere ad una generale riqualificazione del centro aziendale nel progetto è previsto lo spostamento della rimessa macchine in una posizione più funzionale al suo utilizzo, lasciando in prossimità della vecchia posizione un piazzale di manovra.

La nuova rimessa macchine, di superficie utile lorda pari a mq 141,00 e volume lordo massimo di mc 465,30, risulterà così posizionata in una zona lontana dalla cantina e dai locali di rappresentanza, in posizione defilata e nascosta da fitta vegetazione. Per il manufatto è previsto in progetto l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali tradizionali.

Gli interventi urbanistico-edilizi oggetto del presente Programma pertanto riguardano:

- 1) Ampliamento di cantina con redistribuzione degli spazi adibiti a vinificazione, invecchiamento, stoccaggio, degustazione e commercializzazione.

L'intervento proposto, come si evince dagli elaborati allegati, prevede l'ampliamento in senso orizzontale del piano interrato nella zona sud-ovest della cantina esistente, con la creazione di un nuovo volume da destinare a vinificazione e invecchiamento, unitamente alla realizzazione di una tettoia per il ricevimento delle uve con copertura in pannelli fotovoltaici, posta sulla copertura dei locali in ampliamento.

Il volume in ampliamento sarà realizzato mediante scavo nella zona di resede dell'attuale cantina e successivo reinterro senza erosione di suolo agricolo.

L'intervento sarà completato con una necessaria riorganizzazione degli spazi esistenti al fine di adattarli al nuovo layout produttivo che comprenderà, una volta ultimati i lavori, locali adibiti a vinificazione, invecchiamento, stoccaggio delle bottiglie in affinamento, imbottigliamento e spazi accessori per i servizi igienici unitamente ad ufficio e locali degustazione.

Le tipologie costruttive della cantina, i materiali e gli spazi progettati sono adeguati per soddisfare le normative previste dal Pacchetto Igiene e dal D.Lgs. 81/08 che riportano prescrizioni riguardo ai locali dove si producono e trasformano delle materie prime.

Si precisa inoltre che si utilizzeranno tutti gli accorgimenti e le tecniche costruttive più idonee allo scopo di realizzare un edificio ad alto risparmio energetico, minimizzando i fabbisogni di energia mediante la realizzazione di una tettoia dotata di pannelli fotovoltaici per la riduzione del consumo di energia elettrica da fonti non rinnovabili. L'accessibilità alla cantina avverrà tramite la viabilità esistente integrata da nuovi percorsi specifici per lo scarico delle uve e l'ingresso alla zona vinificazione al livello +2.

2) Demolizione di rimessa macchine esistente con trasferimento di volume in 2 annessi agricoli.

I due attuali annesso adibiti a deposito/rimessa macchine (Fabbricato D), in scadenti condizioni statiche, non sono adeguato in quanto trattasi di manufatti in lamiera in cui le macchine, i materiali e quant'altro necessario alle coltivazioni non sono correttamente protette e riparate dagli agenti atmosferici.

La ricollocazione del volume derivante dalla demolizione si concretizzerà nella realizzazione di un nuovo annesso (Fabbricato D) più funzionale e moderno in cui troveranno spazio la rimessa, l'officina ed il deposito.

Il nuovo Fabbricato D sarà ubicato in una zona libera da piante arboree facente parte di un piccolo appezzamento a tare ed incolto.

Per i particolari costruttivi dei singoli interventi si rimanda agli elaborati allegati al progetto architettonico.

3. Inquadramento ambientale ed emergenze del paesaggio

3.1. Patrimonio paesaggistico e culturale

Il paesaggio predominante è dato dall'alternarsi di superfici coltivate a vigneti e terreni olivati inframezzati da formazioni boscate.

Il compendio agricolo si trova all'interno della "U.T.O.E. 1 – Sistema collinare antropizzato", che identifica quella parte del territorio comunale comprendente versanti collinari di estrema varietà caratterizzati da ampie zone utilizzate per attività agricola ma anche con aree boscate ancora intatte e zone di pregio paesaggistico, che si caratterizza per la marcata presenza di appezzamenti a vigneto e oliveto rispetto alle superfici boscate.

I terreni afferenti all'azienda in località La Sala sono contraddistinti dalla parte produttiva per la presenza di vigneti specializzati all'interno di un agroecosistema intensivo, così come definito dalla Carta della Rete Ecologica, che svolge un ruolo di barriera alla scala regionale, soprattutto relativamente alla rete forestale. Gli elementi forestali isolati assumono il ruolo di costituire ponti di connettività di efficacia variabile in funzione della loro qualità intrinseca, estensione e grado di isolamento. Il loro ruolo risulta importante lungo la linea di costa e nelle pianure alluvionali dove costituiscono aree boscate relittuali quali testimonianza della copertura forestale originaria.

3.2. L'ambiente agrario e paesaggio rurale

Rispetto ad altri ambiti il Chianti è un territorio caratterizzato da una certa omogeneità morfologica e paesistica. Strutturato dai due principali corsi d'acqua della Pesa e della Greve che lo attraversano in direzione approssimativamente sud-est nord-ovest, coincide con un territorio quasi interamente collinare, mentre la parte montana è limitata alla dorsale dei Monti del Chianti che separano l'ambito dal Valdarno Superiore. Il paesaggio rurale chiantigiano rappresenta una delle immagini archetipiche della campagna toscana, consacrata attraverso processi di estetizzazione relativamente recenti come icona paesistica di indiscusso valore percettivo.

I rilievi collinari sono caratterizzati dalla prevalenza di mosaici colturali a prevalenza di oliveto e vigneto, variamente inframmezzati da superfici boscate. Nel Chianti settentrionale, in particolare nel territorio confinante con le colline fiorentine e la Valdelsa (San Casciano, Tavarnelle Val di Pesa) e nella Val di Greve, i coltivi compongono un tessuto compatto e continuo e il bosco è limitato a lingue e macchie di dimensione contenuta.

I mosaici a oliveto e vigneto presentano alcune varianti dipendenti dall'ampiezza della maglia agraria - che può essere fitta o medio-ampia - e dalla presenza di un particolare rapporto fra colture e forme del suolo. In certe parti dell'ambito, infatti, il mosaico agricolo collinare può essere "strutturato" da una particolare relazione tra morfologia del rilievo e colture, che vuole che l'oliveto si disponga a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti.

Le aree di fondovalle, in particolare della Pesa, coincidono con i territori che hanno subito le maggiori alterazioni della struttura paesistica dovute alla realizzazione di nuove espansioni residenziali, insediamenti produttivi e infrastrutture.

3.3. Interventi di miglioramento ambientale

Le sistemazioni ambientali consisteranno nella:

- Sistemazione della viabilità podereale esistente mediante apporto di materiale arido di cava stabilizzato e sistemazione delle fossette di scolo delle acque superficiali;
- ripulitura dello specchio d'acqua, o laghetto, posto a valle dei fabbricati e manutenzione dello stesso e della vegetazione ripariale in modo da garantirne nel tempo la funzione di elemento ecologico per la fauna locale e come serbatoio idrico per il sistema irriguo e per lo spegnimento di incendi;
- Regimazione superficiale delle acque piovane mediante il ripristino e la manutenzione della rete scolante esistente e creazione di nuove fossette e drenaggi al fine di evitare il dilavamento superficiale ed i conseguenti fenomeni di erosione;
- Sistemazioni a verde dell'area posta a monte ed a ridosso della cantina mediante la messa a dimora di essenze vegetali arbustive e di alto fusto appartenenti alla stazione fitoclimatica locale ed alla cultura agricola e paesaggistica del luogo. Si prevede quindi l'inserimento di *cupressus sempervirens*, 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.

4. Individuazione delle risorse coinvolte ed individuazione dell'ambito degli effetti

Le risorse coinvolte dall'azione di trasformazione sono individuate nel seguente elenco:

1. Il Suolo
2. L'acqua
3. L'aria
4. Il patrimonio culturale
5. I sistemi della fauna e della flora
6. Gli insediamenti

4.1. Suolo

Per la realizzazione degli interventi edilizi saranno adottate le misure necessarie a preservare il più possibile la risorsa suolo limitando gli scavi e adottando idonei sistemi di depurazione degli scarichi fognari atti a non inquinare suolo e sottosuolo. In particolare si prevede lo smaltimento dei reflui derivanti dalle singole attività, attraverso distinti sistemi. Le acque derivanti dalle zone adibite alla vinificazione (acque di lavaggio ecc.) verranno prima immesse in vasche di sedimentazione e poi convogliate verso il sistema di trattamento primario (fossa Imhoff). Le acque nere derivante dai servizi igienici andranno ad un trattamento primario (fossa Imhoff) e poi al trattamento secondario (filtro percolatore) per poi essere immesse, ormai depurate, nel laghetto esistente.

Gli interventi edilizi finalizzati all'ampliamento della cantina sono riassumibili essenzialmente nella realizzazione di una nuova zona di vinificazione e nell'ampliamento dell'invecchiamento, per la definizione del nuovo layout produttivo funzionale anche al potenziamento, già in atto, delle superfici vitate. Tale ampliamento, strettamente commisurato alle esigenze aziendali, influisce in modo trascurabile sulle risorse ambientali e paesaggistiche. Si precisa che l'intervento di ampliamento della cantina, previsto in aderenza al corpo di fabbrica esistente, ricade in area cartografata a pericolosità geomorfologica elevata (G3 del P.S.), pertanto si rimanda per ogni considerazione in merito alla relazione geologica allegata al P.A.. Gli altri interventi previsti sull'edificio esistente riguardano una redistribuzione degli spazi interni finalizzati alla realizzazione di n. 3 abitazioni per i dipendenti, senza aumenti di superficie.

Per ciò che concerne la realizzazione della nuova rimessa macchine, trattasi di interventi derivanti da demolizioni e ricostruzioni, con un modesto incremento della volumetria ricostruita, accorpendo i volumi, senza quindi modificare sostanzialmente l'utilizzo di suolo.

Si precisa inoltre che si adotteranno per tutti gli interventi delle soluzioni costruttive finalizzate a minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo, attraverso l'utilizzo di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

4.2. Acqua

Il consumo di acqua rimarrà pressoché invariato fatta eccezione per l'incremento destinati alle operazioni di lavaggio e gestione della cantina.

Il consumo d'acqua sarà comunque compensato da idonei sistemi di captazione e stoccaggio delle acque piovane da riutilizzare in azienda (irrigazione aree verdi, operazioni di pulizia esterne, cassette per wc, ...). Le acque di scarico provenienti dalle attività aziendali saranno opportunamente trattate onde evitare l'inquinamento del suolo e delle falde.

4.3. Acqua

L'impatto delle nuove trasformazioni su questa risorsa può considerarsi, in funzione della tipologia di attività, molto limitato. Gli ambienti produttivi saranno dotati di un sistema di controllo dei parametri ambientali costantemente monitorato in grado di dosare l'apertura di apposite bocchette di diffusione, così da mantenere costanti i valori negli ambienti di lavoro e ottimizzare il rendimento delle apparecchiature preposte a tale scopo. L'aumento del traffico veicolare a seguito degli interventi previsti nel P.A. e dell'ampliamento dell'attività produttiva può essere considerato trascurabile. Anche per ciò che concerne il passaggio da attività turistica ad agrituristica, si suppone semmai una diminuzione del traffico veicolare dovuto alla maggiore permanenza degli ospiti dell'agriturismo che parteciperanno alla vita rurale con un probabile aumento dei tempi di soggiorno.

4.4. Patrimonio culturale

L'impatto degli interventi di trasformazione edilizia sul patrimonio culturale possono essere considerati trascurabili in quanto non sono presenti in azienda o nelle immediate vicinanze elementi di pregio riconducibili a tale contesto.

4.5. Sistemi della fauna e della flora

I terreni afferenti al polo aziendale in località La Sala sono contraddistinti dalla parte produttiva per la presenza di vigneti. L'impatto delle trasformazioni edilizie previste sulla flora e sulla fauna è minimo. L'ubicazione dei nuovi fabbricati è stata progettata in modo da non influire negativamente sulla presenza di corridoi ecologici naturali, costituiti da

vegetazione arbustiva e arborea spontanea. Nelle aree di intervento non sono presenti specie arboree di pregio.

4.6. Gli insediamenti

L'azienda agricola, nel polo aziendale in località La Sala dispone di n. 4 fabbricati realizzati ed aggiuntisi in epoche successive per esigenze produttive aziendali. Con la completa riorganizzazione aziendale è nata l'esigenza di ricollocare le volumetrie esistenti e quelle approvate nel vecchio piano in località Il Torriano, senza chiederne di nuove.

Le tipologie costruttive, il disegno architettonico, lo studio dei materiali da utilizzare, garantiranno comunque l'integrazione delle strutture e dell'insediamento nel luogo prescelto.

5. Obiettivi di tutela, salvaguardia e riqualificazione dei sistemi ambientali, insediativo e socioeconomico che si intendono perseguire

Con riferimento agli obiettivi del PIT, PTCP e degli strumenti urbanistici comunali l'azienda intende realizzare le azioni di trasformazione mantenendo l'attenzione sui seguenti obiettivi di tutela, salvaguardia e riqualificazione dei sistemi ambientale, insediativo e socio-economico:

1. Tutela della conservazione dei luoghi con un'attenta valutazione dei materiali, delle tecniche costruttive e dell'ubicazione dei nuovi annessi da realizzare all'interno dell'area di pertinenza.
2. Tutela della struttura paesistica dell'ambito di riferimento, caratterizzata da un sistema insediativo fatto di mosaici culturali a prevalenza di oliveto e vigneto
3. Favorire la ricostituzione di una maglia agraria articolata e diversificata nei paesaggi delle colture specializzate
4. Le sistemazioni esterne e le pavimentazioni saranno adeguate al contesto rurale esistente, così come percorsi di accesso, i piazzali esterni e gli spazi di manovra dei mezzi agricoli.
5. Rafforzamento del ruolo dell'agricoltura, sia come fattore produttivo, sia come elemento di tutela del paesaggio e come fattore di stabilità degli equilibri ambientali, per il mantenimento ed il recupero della stabilità idrogeologica del territorio e della biodiversità

Nella realizzazione delle trasformazioni si terrà conto di quanto previsto dal PIT, dal PTCP e dal PS con l'obiettivo ultimo di non ridurre in modo significativo e irreversibile nessuna

risorsa naturale del territorio in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui ogni singola risorsa è componente.

I criteri di valutazione della tutela del sistema socioeconomico saranno di tipo monetario secondo l'analisi del bilancio, anche ambientale, dell'attività agricola. Lo sviluppo economico dovrà mantenersi all'interno delle attività tradizionali, agricoltura, e di quelle ad essa direttamente collegate.

Verranno mantenuti gli obiettivi prestazionali relativi all'approvvigionamento idrico e alla depurazione, difesa del suolo, smaltimento dei rifiuti solidi, disponibilità e utilizzo di fonti energetiche alternative (in località Il Torriano).

6. Descrizione e stima dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione

Le trasformazioni previste comportano sicuramente degli effetti sui sistemi ambientali esistenti.

Come conseguenza degli interventi edilizi proposti si otterrà un insediamento aziendale funzionale per le esigenze aziendali, la cantina e l'invecchiamento (Fabbricato B, piano interrato Fabbricato A), la nuova rimessa (Fabbricato D), la rappresentanza (Fabbricato C) e il personale (Fabbricato A) sono state infatti progettati con lo scopo di agevolare e meccanizzare le operazioni, così da abbattere i tempi di lavoro e rendere possibile una gestione razionale e "in continuo" dei processi produttivi e di gestione agronomica.

Tutto questo per consentire il mantenimento e consolidamento di una attività agricola attraverso il:

- Consolidamento e potenziamento delle produzioni e della produttività agricola,
- Promozione del ruolo di presidio ambientale dell'attività agricola, incentivando le vocazioni produttive e garantendo allo stesso tempo la salvaguardia idrogeologica e le emergenze ambientali di pregio.

7. Valutazione dell'azione di trasformazione

La valutazione finale delle azioni di trasformazione della situazione "senza intervento" e di quella "con intervento" è positiva.

Gli interventi proposti, producono effetti limitati sulle risorse naturali esistenti. L'impatto previsto sulla risorsa acqua, aria, suolo, fauna e flora e sul sistema socio-economico dell'area può essere considerato nel complesso positivo.

La realizzazione di strutture quali la rimessa macchine ove riparare e ricoverare i macchinari e la cantina comporteranno un miglioramento ambientale consentendo ad esempio una

corretta gestione degli oli esausti, dei filtri e dei rifiuti più in generale, con conseguente minor impatto sul suolo e sulle risorse idriche.

Lo sviluppo dell'attività agricola ha dunque lo scopo di incrementare e mantenere la presenza dell'attività umana sul territorio in maniera sostenibile dal punto di vista ambientale ed economico.

8. Indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi

Le prime misure adottate per evitare, ridurre e compensare gli effetti ambientali negativi sono state quelle di un'attenta e corretta analisi della situazione ambientale esistente e delle possibili alternative alle azioni di trasformazioni previste.

Le normali misure di mitigazione degli effetti sulle risorse naturali esistenti (impianti di depurazione, raccolta e smaltimento rifiuti solidi, sistema raccolta differenziata, ecc..) sono sufficienti a garantire e prevenire ogni forma di riduzione significativa ed irreversibile di ogni singola componente.