



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 3

“Relazione Paesaggistica”

Arch. Federico Franci

Viale dei Mille, 103

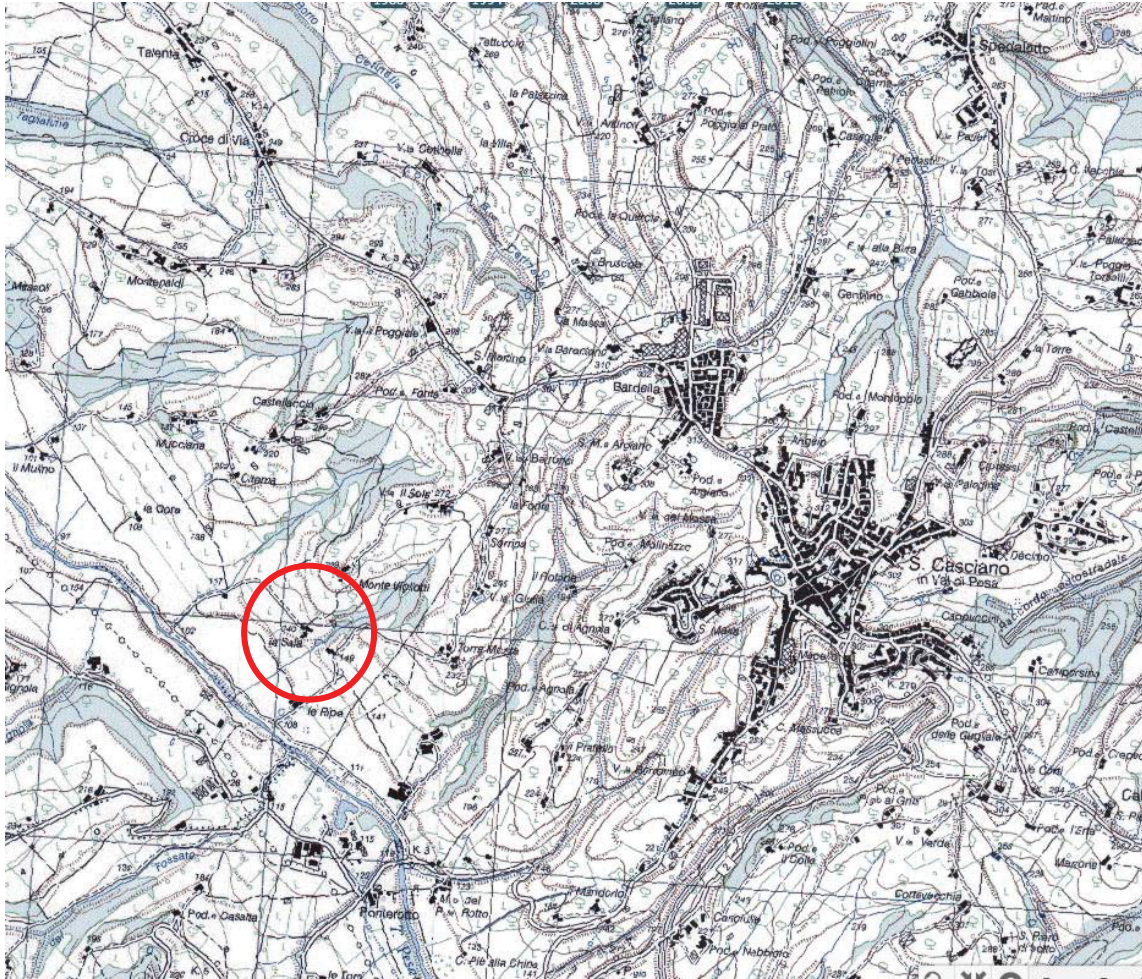
50131 Firenze

Tel/fax: 055.283041



1 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1 Contesto Paesaggistico

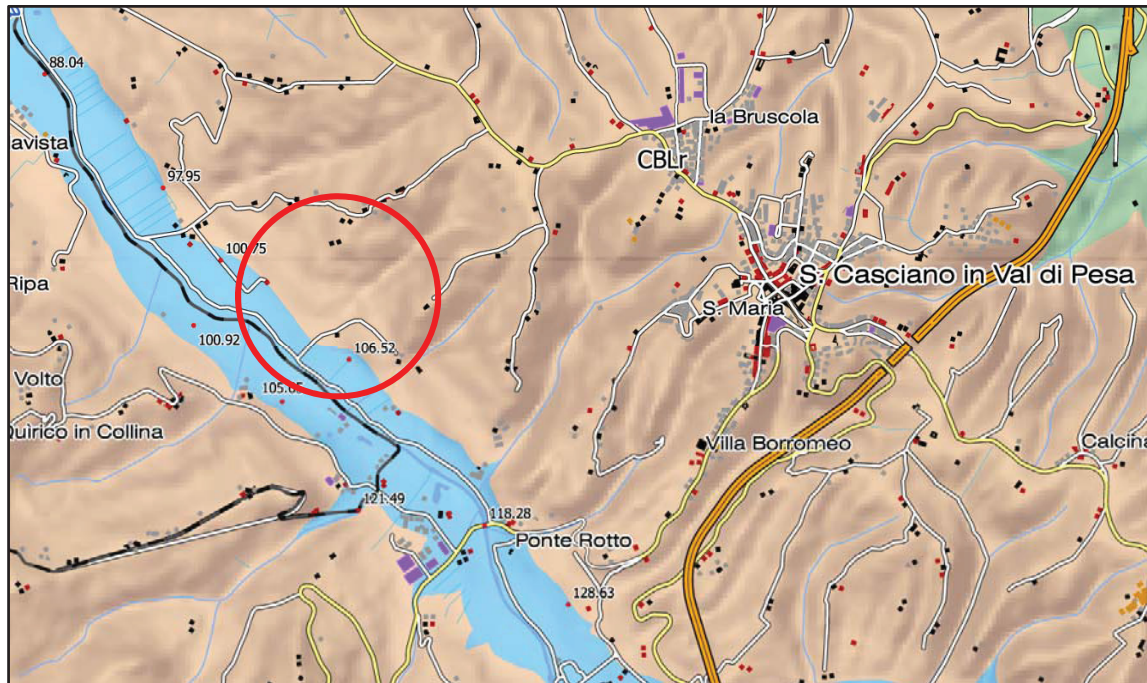


La Località La Sala è raggiungibile percorrendo la superstrada Firenze-Siena RA3 e, all'uscita di Bargino, seguendo l'indicazione per Ponte Rotto e poi percorrendo la Via della Pesa.

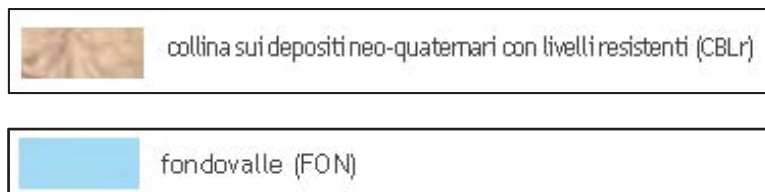
L'azienda, nei due poli aziendali del Torriano e La Sala, ha un'estensione complessiva di 68.22.46 ; i terreni coltivati in località La Sala hanno giacitura sub-pianeggiante e si trovano ad una quota media di circa m. 140 s.l.m.

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

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



CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI

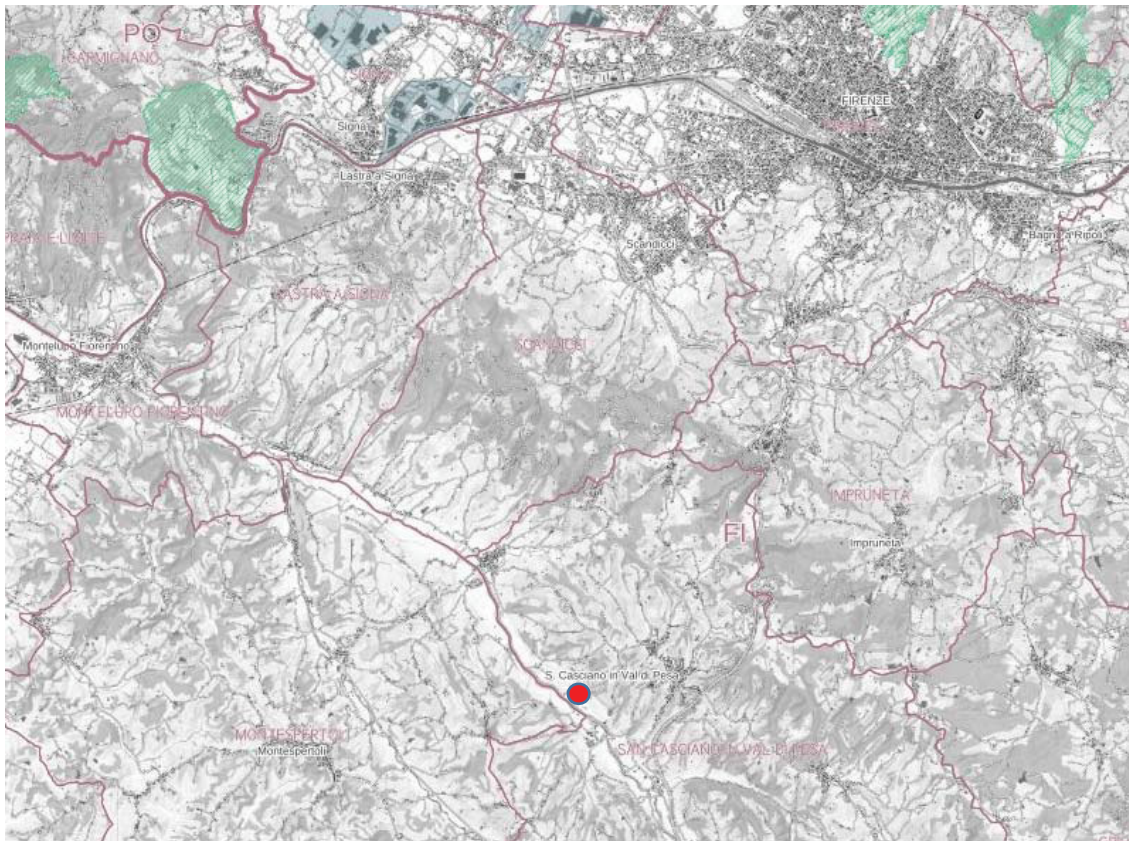


L'azienda si trova in territorio a prevalente funzione agricola produttiva.

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

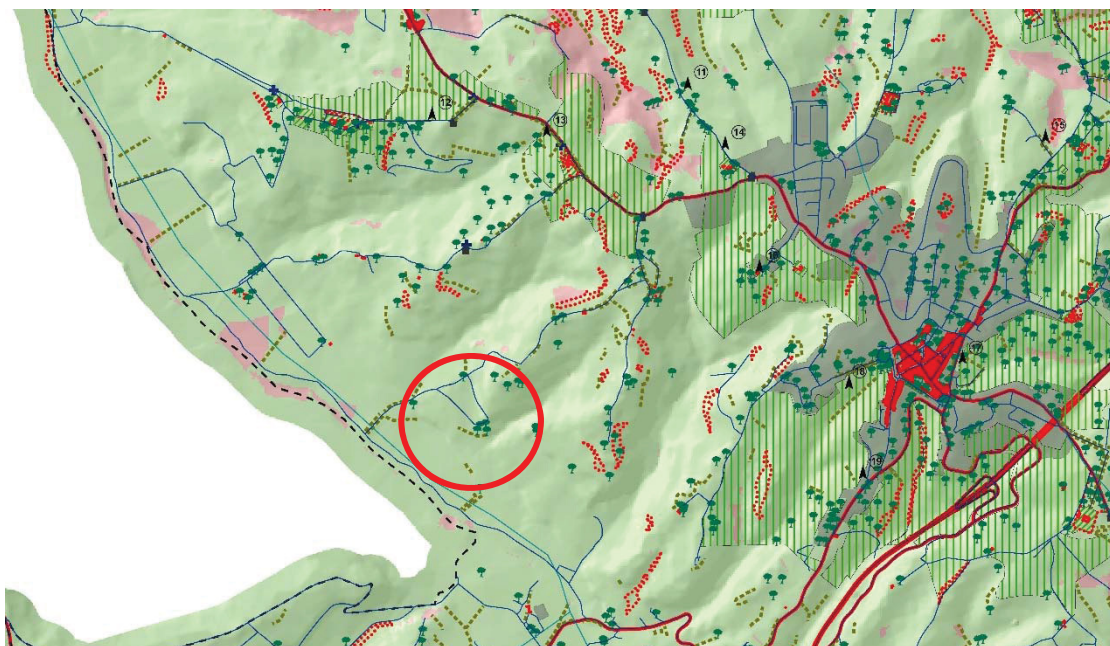
La forma del paesaggio agrario è spesso quella delle colture arboree con appoderamento fitto, caratterizzata dall'alternanza di vite, olivo e seminativi, in campi di struttura tradizionale.

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



Ricognizione delle Aree Naturali Protette (in rosso la zona di intervento)

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



1.2 Descrizione del polo aziendale

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



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



1.3 Documentazione fotografica

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

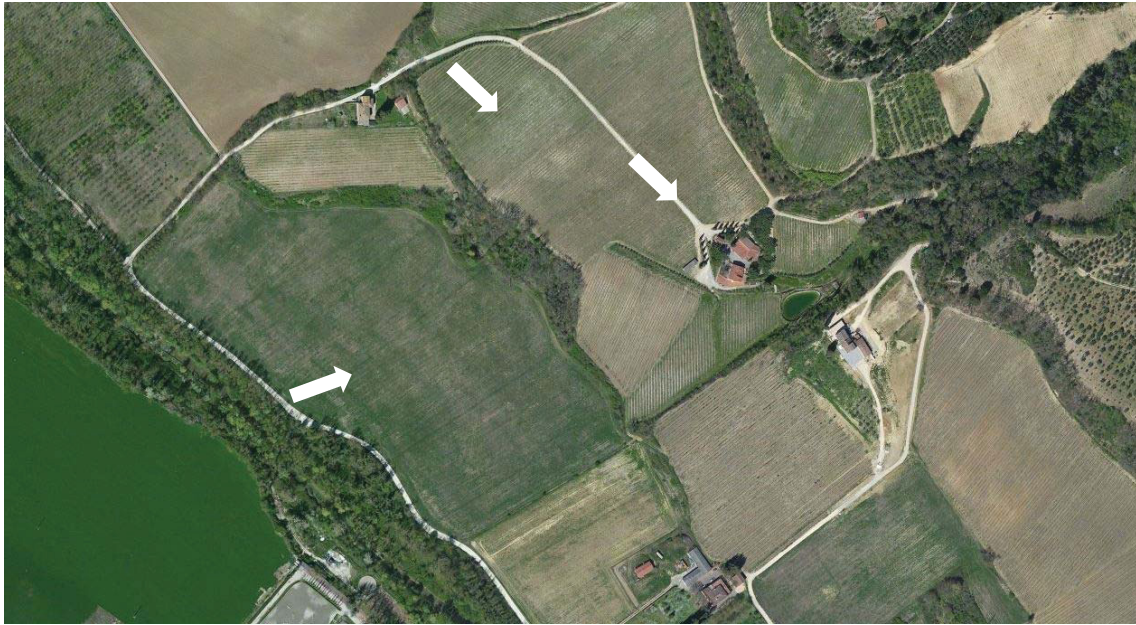




Foto 1 – vista del complesso da Sud



Foto 2 - Vista del complesso da Ovest



Foto 3 – Vista ingresso al complesso



Foto 4 – Fabbricato A, parte tergaie



Foto 5 – Piazzale visto dal Fabbricato C



Foto 6 – Vista del Fabbricato A e del Fabbricato B



Foto 7 – Vista laterale del Fabbricato B



Foto 8 – Vista da monte del Fabbricato B



Foto 9 – vista verso monte dal Fabbricato B



Foto 10 – Vista da Est del complesso immobiliare



Foto 11 – Vista laterale Fabbricato A



Foto 12 – Vista frontale del Fabbricato A



Foto 13 – Vista frontale del Fabbricato B



Foto 14 – Vista frontale del Fabbricato C



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



Foto 16 – Vista dei Fabbricati D



Foto 16 – Vista laterale dei Fabbricati D

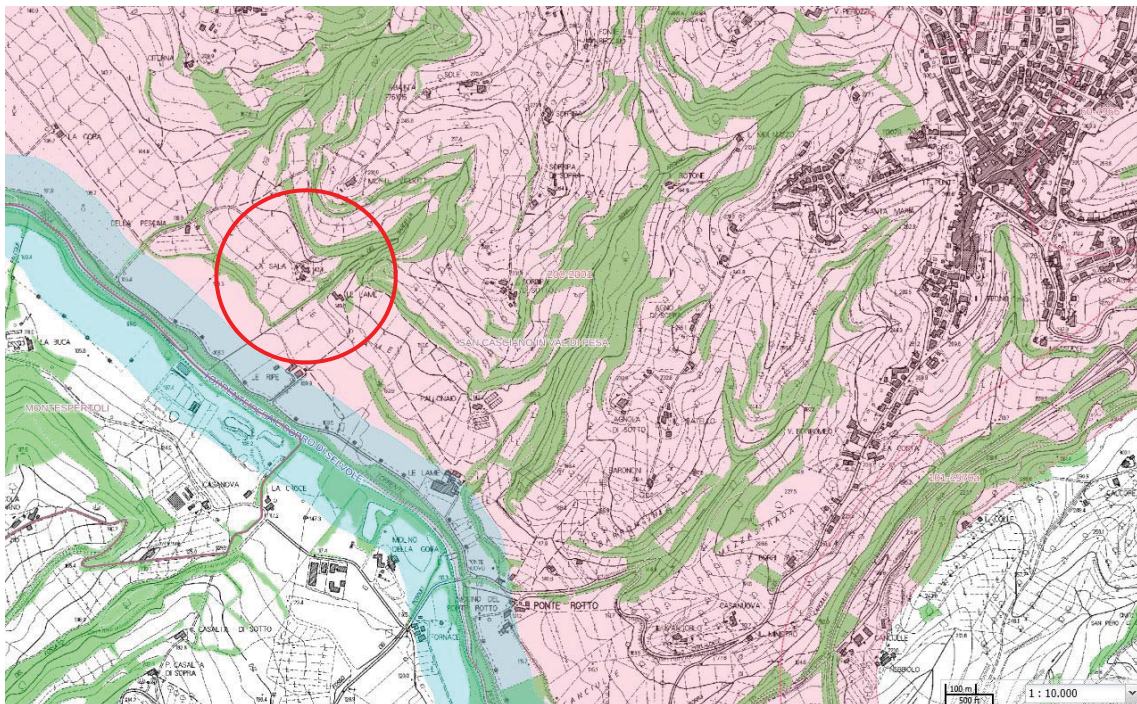


Foto 16 – Vista frontale di uno dei Fabbricati D

1.4 Individuazione dei vincoli e relativa disciplina

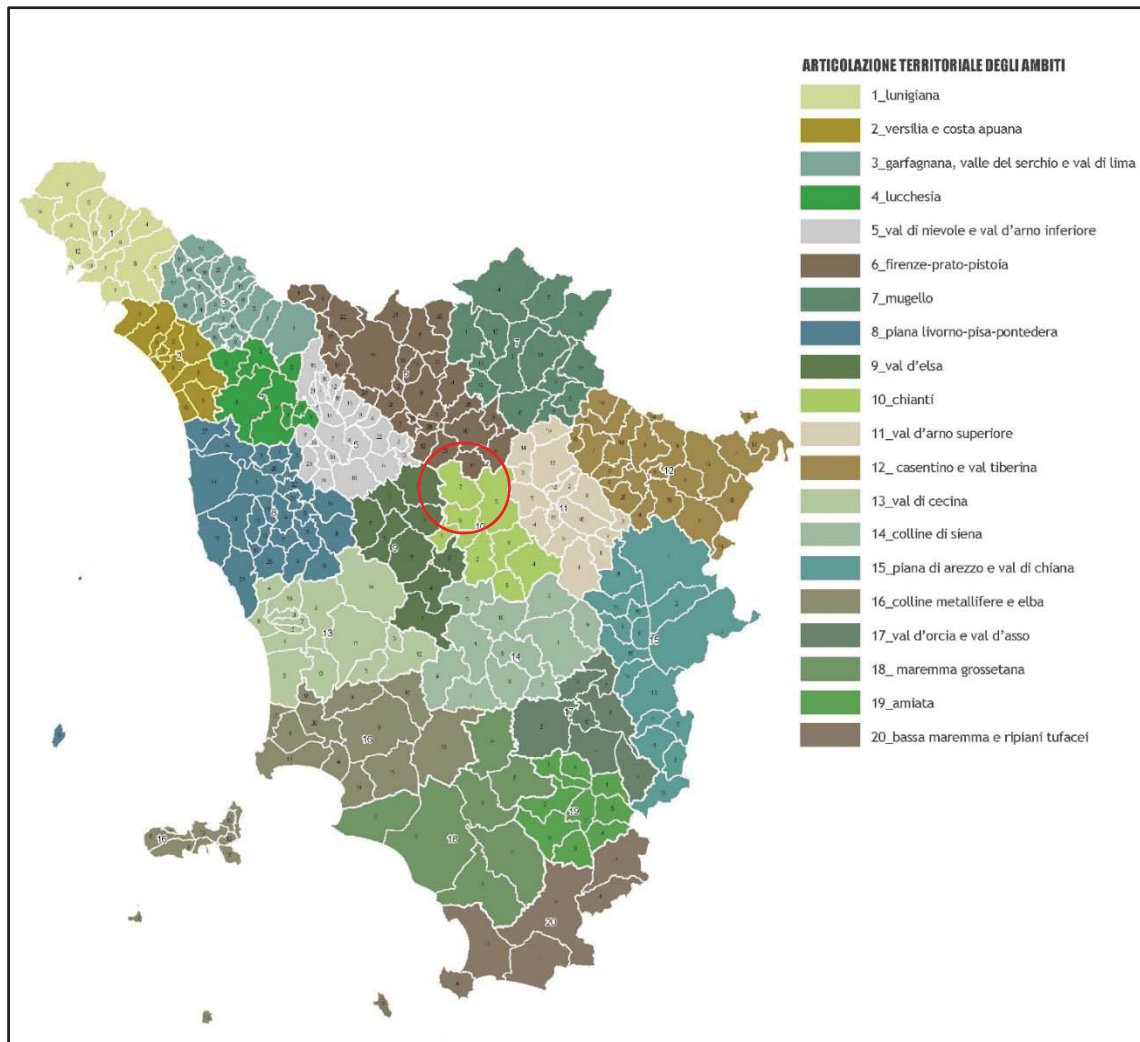
La ricognizione dei vincoli paesaggistici viene effettuata mediante l'ausilio della cartografia allegata all'Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale in data 27 marzo 2015 n. 37. Sulla base di ciò, viene rilevata, nei territori di proprietà di Il Torriano snc, la presenza di "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

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



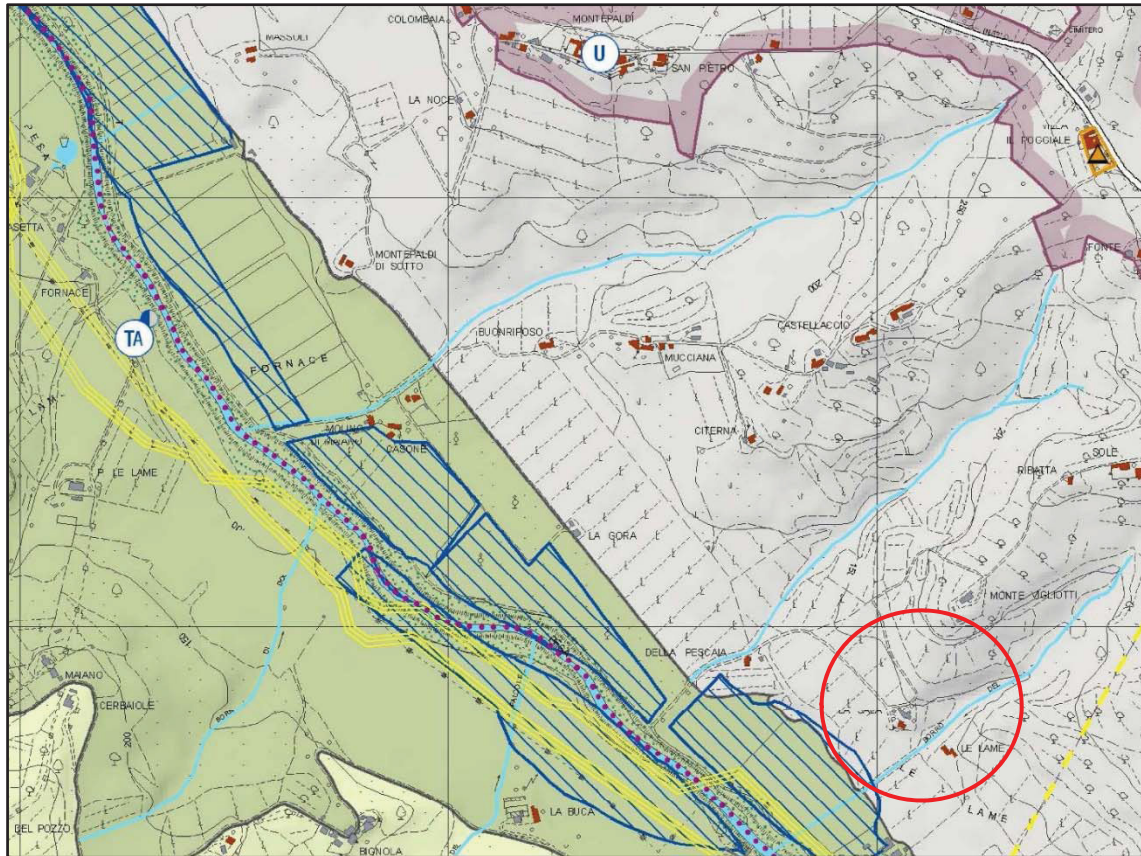
1.4.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

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



1.4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

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



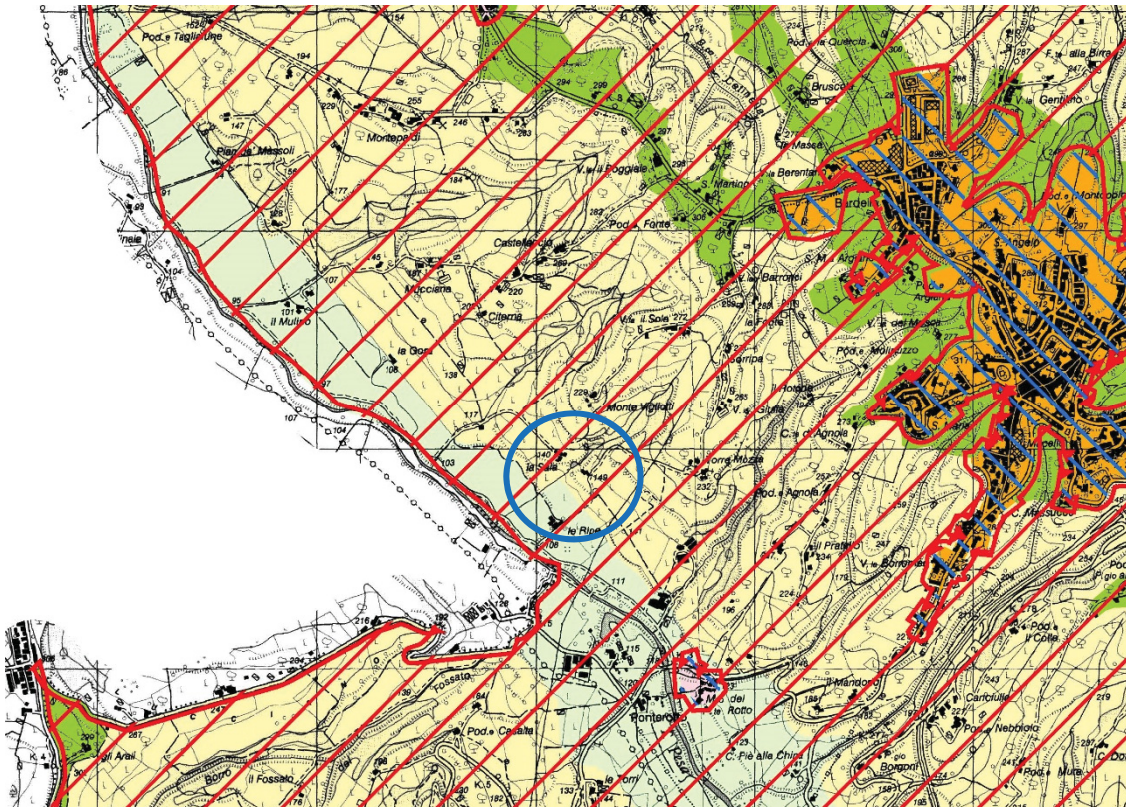
1.4.3 Piano Strutturale del Comune di San Casciano Val di Pesa

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

La zona in oggetto è inserita nel “Sub sistema dei versanti” caratterizzato da un rapporto equilibrato tra boschi, oliveti, vigneti e seminativi, con una discreta densità di edifici rurali di origine storica e una fitta maglia viaria podereale. Sono presenti aree a rischio di erosione dovute alle colture aperte su terreni instabili.

Comprende inoltre i versanti in cui sono intervenute alterazioni degli assetti insediativi e ambientali tali da cancellare del tutto o in parte la fisionomia originaria, come, ad esempio, la superstrada Firenze-Siena, le lottizzazioni extraurbane degli anni '60, l'escavazione dovuta al cementificio Sacci.

Tra queste sono presenti anche aree che, rispetto ai versanti pliocenici, risultano meno soggette al rischio di erosione per la maggiore copertura boschiva e la maggiore stabilità dei suoli



2 INTERVENTI EDILIZI

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

Per perseguire i propri obiettivi, l'azienda ha la necessità di procedere all'ampliamento della cantina esistente, alla riqualificazione, attraverso una demolizione ed all'accorpamento di volumi esistenti, della rimessa macchine, all'ampliamento dell'edificio adibito ad ufficio e degustazione oltre alla rifunzionalizzazione dell'edificio più antico da adibire ad abitazioni.

Cantina

L'intervento proposto sulla cantina consiste in un ampliamento, in senso orizzontale, nei vari livelli dell'attuale cantina creando dei nuovi volumi nel quale saranno collocati gli spazi per la vinificazione, l'affinamento, la bottaia ed il deposito delle bottiglie. A monte il manufatto risulta quasi del tutto interrato, inoltre l'inserimento

ambientale sarà valorizzato mediante la realizzazione di sistemazioni a verde che circonda la struttura.

L'attuale porzione al piano terra, con copertura inclinata, sarà ristrutturata, senza modifica di superficie e volume, in modo tale che la copertura venga resa piana e calpestabile tale da ricavarne una terrazza, su cui verrà posizionata una pergola in legno. L'impiego della copertura piana asseconda l'inserimento ambientale di questa architettura, con la tipologia tipica del terrazzamento, nell'andamento collinare del territorio circostante.

I nuovi volumi sono ubicati al piano terra (in parte fuori terra ed in parte interrati), al piano primo (interamente interrati) ed al piano secondo (interamente fuori terra); l'acclività naturale del pendio su cui viene collocata la porzione interrata in ampliamento consente così di minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi.

Per le caratteristiche costruttive, il manufatto risponde a criteri di bioedilizia infatti tutta la parte interrata, è ben isolata dalle variazioni termiche stagionali anche mediante la realizzazione di uno scannafosso tecnico naturalmente ventilato che permette di ridurre al minimo l'uso di energia per il controllo climatico dei locali atti alla trasformazione ed invecchiamento del vino. Per la parte fuori terra, le dispersioni termiche saranno ridotte grazie allo spessore delle murature.

Tutte le superfici interrate sono servite da accessi diretti dall'esterno.

Gli scavi profondi saranno effettuati previa realizzazione di adeguate opere di sostegno quali palancole o micropali. I terreni provenienti dagli scavi saranno riutilizzati interamente in sito, in parte per la formazione delle scarpate a sostegno della viabilità ed in parte come rimodellamento delle zone limitrofe ai fabbricati.

Le strutture portanti verranno prevalentemente realizzate in conglomerato cementizio armato realizzato in opera.

E' prevista la conseguente organizzazione, adeguamento e sistemazione delle aree esterne, con percorsi carrai e pedonali a servizio del complesso produttivo.

I percorsi di accesso, i piazzali esterni e gli spazi di manovra dei mezzi agricoli e non, saranno realizzati con adeguate massicciate di fondazione e dotati di finitura superficiale in ghiaia.

Uffici e degustazione

L'intervento proposto consiste nell'ampliamento, verso il piazzale interno, dell'edificio attualmente adibito a magazzino, al piano terra, ed a vinsantaia, al piano

primo. Complessivamente la superficie utile lorda in ampliamento è pari a 47,84 mq con un volume lordo in ampliamento pari a 154,53 mc.

A seguito dell'intervento i locali al piano terra verranno adibiti alla degustazione/rappresentanza, mentre i locali la piano terra verranno adibiti ad uffici. Con l'ampliamento si provvederà alla demolizione dell'attuale scala esterna di collegamento tra i piani ed alla sua ricostruzione all'interno del volume.

Abitazioni

Gli interventi proposti su quest'edificio sono solo di rifunzionalizzazione dei piani primo e secondo, attualmente adibiti ad abitazione ed uffici, che verranno trasformati, attraverso delle semplici opere interne, per ospitare n. 3 abitazione per i dipendenti rispettivamente di superficie utile pari a 51,45 mq, 44,80 mq e 37,70 mq.

Il piano seminterrato 1 resterà adibito a cantina, più precisamente all'invecchiamento in barrique, tranne che per un locale che varrà attrezzato come mensa per il personale.

Rimessa macchine

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

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

3 SISTEMAZIONI AMBIENTALI

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

- Sistemazione della viabilità poderale esistente mediante apporto di materiale arido di cava stabilizzato e sistemazione delle fossette di scolo delle acque superficiali;
- ripulitura dello specchio d'acqua, o laghetto, posto a valle dei fabbricati e manutenzione dello stesso e della vegetazione ripariale in modo da garantirne nel

- tempo la funzione di elemento ecologico per la fauna locale e come serbatoio idrico per il sistema irriguo e per lo spegnimento di incendi;
- Regimazione superficiale delle acque piovane mediante il ripristino e la manutenzione della rete scolante esistente e creazione di nuove fossette e drenaggi al fine di evitare il dilavamento superficiale ed i conseguenti fenomeni di erosione;
 - 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 FOTOINSERIMENTI



Fotoinserimento 1 – Vista da Sud



Fotoinserimento 2 – Vista dal piazzale a Sud



Fotoinserimento 3 – Vista della Cantina e del Fabbricato A



Fotoinserimento 4 – Vista della degustazione e della Cantina



Fotoinserimento 4 – Vista della Cantina da Sud



Fotoinserimento 4 e 5 – Vista della rimessa macchine ed attrezzi



5 COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI TUTELA E DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA

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

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

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

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

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