

P.M.AA. – P.U.A.

AZENDA TENUTE DEL CERRO S.P.A.

Relazione di conformità urbanistica finalizzata alla compatibilità alla Disciplina del PTCP della Provincia di Siena, in particolare sulle aree agricole e sui Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Indice

1. PREMESSA
2. Conformità dell'intervento CAPO III Art. 8-9 invarianti strutturali – aree a maglia fitta
3. Conformità dell'intervento art. 13.23 PTCP
4. Conformità dell'intervento art. 13.24 PTCP
5. Conformità dell'intervento art. 13.25 PTCP
6. Conformità dell'intervento art. 14.4 PTCP

1. PREMESSA

Scopo del presente studio di fattibilità è quello di analizzare e valutare la fattibilità dell'ampliamento della cantina di vinificazione di una nuova tettoia di copertura di alcuni silos esterni e di alcuni movimenti terra, nell'azienda agricola posta nel comune di Montepulciano via Della Grazianella di proprietà della Società "Tenute del cerro s.p.a.". gli ambiti analizzati sono stati rispettivamente:

- Tecnico;
- Ambientale;
- Finanziario;
- Economico-sociale;
- Procedurale.

Queste specifiche valutazioni di fattibilità sono state precedute da una serie di analisi e si sono concluse con la valutazione dei rischi e delle alternative sulla effettiva realizzabilità dell'opera.

Lo studio di fattibilità costituisce il momento preliminare e propedeutico all'insieme del processo decisionale e dunque a monte della progettazione vera e propria, individua se, e a quali condizioni, l'opera potrà soddisfare con efficienza ed efficacia una determinata domanda di beni e servizi, in questo caso l'ampliamento della capacità produttiva di tutto il comparto aziendale e il miglioramento di alcune situazione di criticità esistenti.

Esso affronta tutti gli aspetti essenziali che aiutano la definizione finale del progetto, calibrato in relazione all'importanza e alle caratteristiche dell'opera è basato su metodologie ed informazioni reperibili.

Il presente studio di fattibilità, mediante l'adozione di uno scenario base di riferimento, ha lo scopo di identificare le principali categorie di rischio connesse alla realizzazione e gestione del progetto e dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria.

La struttura di base dello studio di fattibilità, è la seguente:

- Ambito di intervento;
- Fattibilità tecnica;
- Inquadramento urbanistico e regime vincolistico
- Compatibilità dell'intervento con la normativa ambientale e paesaggistica;
- Sostenibilità finanziaria;
- Verifica procedurale.

2.Conformità dell'intervento CAPO III Art. 8-9 invariantsi strutturali – aree a maglia fitta

Generalmente si considera come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario ovvero:

- sistemazioni idraulico – agrarie(terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni del piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- forma e dimostrazione dei campi;
- rete scolante, solcature,
- colture arboree;
- piante arboree non colturali e siepi vive;
- viabilità campestre.

Si intendono per tessiture agrarie:

in particolare si definisce una tessitura a maglia fitta quella caratterizzata dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali- vite/ulivo/seminativi – della forma e dimensione dei campi, della viabilità podereale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale. Secondo la norma del PTC, che concorda con il RU e il nuovo PO comunale, nella zona a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. E' inoltre da tutelare la viabilità campestre e le perimetrazioni dei campi derivanti da accorpamenti.

A seguito di questa premessa occorre chiarire che lo stato attuale della maglia fitta è stato integralmente conservato e non modificato nel disegno e nelle colture tradizionali.

Le zone con prevalenza di ulivi e del promiscuo sono ad oggi presenti nella loro specificità e funzionalità.

Limitato e parziale sarà l'intervento nell'area intorno alla Cantina dove viene previsto l'ampliamento, ma come evidenziato nelle tavole di PMAA sono previsti reimpianti e mitigazioni con le stesse essenze del promiscuo in tutta l'area interessata dagli interventi edilizi.

Per quanto riguarda il reimpianto di vigneti si specifica che non si prevedono effetti sulla invariante in quanto la previsione viene eseguita nel rispetto della normale rotazione colturale.

A seguito di movimentazioni terra non cambia la rete scolante o il disegno dei campi.

In Loc. Tomba, area non ricompresa all'interno della maglia fitta, è prevista la demolizione e la ricostruzione di un intero capannone che sarà la sede del nuovo polo logistico aziendale. A tale scopo sarà modificata la viabilità interna e di accesso con conseguente sistemazione delle aree interne con ripiantumazione e ridefinizione degli spazi come evidenziato nelle tavole del Pmaa.

3.Conformità dell'intervento art. 13.23 PTCP

Per quanto concerne la cava che ricade all'interno dell'Azienda agricola possiamo affermare che è stata eseguita la prima parte di scavo e che la stessa è conforme a quanto previsto dal PTCP; per i successivi sviluppi si fa riferimento al Piano Regionale delle Attività astrattive.

4.Conformità dell'intervento art. 13.24 PTCP

CAPO 1: Con l'intervento proposto non viene alterata la tessitura agraria presente, in quanto viene ritenuta elemento fondante delle emergenze paesaggistiche che caratterizzano l'azienda. Intendendo appunto la tessitura quanto riportato al CAPO 2: la forma e dimensione dei campi, la rete scolante, le colture arboree ecc.

Tutte le nuove sistemazioni si adeguano alla forma campestre esistente e la previsione dei nuovi impianti viene fatta prevedendo la risistemazione e il miglioramento della rete scolante attuale.

Non viene in alcun modo alterato l'equilibrio silvano esistente in quanto non si toccano siepi vive o elementi arborei di consistenza non colturale.

Tutti gli elementi da conservare specificati al CAPO 5 non vengono interessati dagli interventi previsti.

Per quanto riguarda gli interventi sul paesaggio di cui al CAPO 6 si specifica che non è intenzione né proposta di modificare in alcun modo l'aspetto paesistico con elementi impropri. Gli interventi che verranno realizzati saranno progettati nel totale rispetto del genius loci e se architettura vi sarà, intesa nel senso nobile del termine, e non come semplice adattamento a valori stereotipati e omologati, sarà interamente condizionata dagli ulteriori passaggi urbanistici che dovranno seguire tutto il corso di approvazione dei singoli interventi.

CAPO 7: l'area di intervento modificata non assume il carattere di area urbana. È una azienda agricola che per migliorare l'attività logistica e ampliare le prospettive di mercato necessita di spazi finalizzati alla produzione e conservazione del vino. Inoltre propone un'espansione e un miglioramento delle attuali colture di proprietà. Come specificato anche dai successivi punti CAPO 8 e 9. La regolamentazione urbanistica comunale ha già in sé tutti gli strumenti di controllo preventivo sull'uso improprio di materiali, forme architettoniche, possibilità di fruizione paesaggistica, rischio di frammentazione colturale, alberature incongrue, tecniche e quantificazione dei movimenti terra per espianti e nuovi impianti. Tutto quello che è

stato proposto con l'attuale PMAA, è già stato progettato per rispondere a questi criteri. Si vedano tutte le tavole agronomico colturale e di progetto.

5. Conformità dell'intervento art. 13.25 PTCP

1. Come specificato al Punto 2 il PMAA individua per primo gli elementi di Miglioramento ambientale fatti a carico dell'azienda Tenute del cerro in materia di nuove colture, movimentazione terra e manutenzione di quelle esistenti.
2. Non tocca le emergenze del paesaggio agrario, ne salvaguardia la struttura e non inficia visuali o fruizione collettiva dello stesso.
3. Si vedano a questo scopo le tavole fotografiche di dettaglio, i render dei nuovi interventi proposti vicino ai fabbricati già esistenti.
4. Come in tutti i piani attuativi verrà stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo dove si prevedrà la tempistica di attuazione e tutte le necessarie prescrizioni e obblighi a carico dell'azienda

6. Conformità dell'intervento art. 14.4 PTCP

Per la presentazione del piano di Miglioramento agricolo Attuativo sono state rispettate tutte le procedure, la modulistica, e i tempi di analisi necessari alla corretta valutazione da parte degli uffici provinciali di competenza.

Sono state analizzate tutte le peculiarità del regime vincolistico provinciale e comunale. Sono state estrapolate, vedi Carta dei Vincoli e Cartografia dello stato di Fatto, le tematiche riguardo alla vincolistica geologica e geomorfologica, paesaggistica e la struttura del paesaggio.

Il tecnico incaricato