

# PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

(Legge Regionale 10/11/2014 n° 65 art. 74 ed art. 9 regolamento n. 7/R del 09/02/2010)

Il sottoscritto, Oscar Richard Geyer nato il 4.8.1943 a Westerau (Germania), residente Bruxelles (Belgio) Rue Jules Lejeune n. 39 nella sua qualità di<sup>1</sup> Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Agricola Borgo la Stella Srl che in forza del diritto di<sup>2</sup> proprietà ha la disponibilità dei terreni dell'azienda denominata Società Agricola Borgo la Stella Srl ubicata in Comune di Radda in Chianti (SI) Località Borgo la Stella n. 60 P. IVA 01233930526  
Iscritta alla CCIAA di Siena al n. 0131185 dal 25.3.2008.

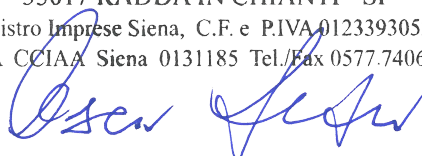
## CHIEDE

l'approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale ai termini dell'articolo n.74 della Legge Regionale 10/11/2014 n° 65, così come integrata dal regolamento di attuazione n. 7/R del 09/02/2010, per la realizzazione dei seguenti interventi<sup>3</sup>:

- Nuove costruzioni  
Realizzazione di annesso agricolo ad uso cantina, rimessa macchine e attrezzi, magazzino, ufficio e sala degustazione prodotti.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Interventi sull'ordinamento colturale, di miglioramento fondiario ed ambientale
- Allo scopo dichiara:
- che la ditta richiedente è in possesso della qualifica di I. A..P. ai sensi della L.R. 45/2007.
- che l'azienda agricola, a cui fa riferimento la partita I.V.A. sopra indicata, è estesa ad oggi per ha. 16.48.68 **non è** stata interessata da trasferimenti parziali di proprietà nell'ultimo decennio;
- che i dati aziendali di seguito riportati rispondono al vero e possono essere controllati.

FIRMA

*SOC. AGRICOLA BORGOLA STELLA SRL*  
LOC. BORGOLA STELLA 60 - VAGLIAGLI  
53017 RADDA IN CHIANTI - SI  
Registro Imprese Siena, C.F. e P.IVA 01233930526  
REA CCIAA Siena 0131185 Tel./Fax 0577.740699



<sup>1</sup> Titolare, Contitolare, Legale Rappresentante ecc.;

<sup>2</sup> Diritto di proprietà, usufrutto generale, contratto di affitto, ecc.;

<sup>3</sup> Descrizione sintetica degli interventi programmati

# GENERALITÀ

Descrivere: finalità del programma, ubicazione dell'azienda, altitudine, giacitura, viabilità interna, collegamenti viari, cronologia acquisti e vendite di terreno dal 06/05/1995, accorpamento, qualità agronomica dei terreni, emergenze ambientali, situazioni di degrado, ecc.

L'azienda è interamente ubicata in Comune di Radda in Chianti in Provincia di Siena. I terreni che compongono l'azienda hanno giacitura collinare con esposizione sud ed un altitudine media di circa 520 mt. s.l.m. Sono di medio impasto, ricchi di scheletro dotati di media fertilità e particolarmente vocati alla coltivazione della vite. Da un punto di vista geologico l'intera area rientra nel Complesso Tosco Emiliano dell'Alberese costituito da calcari marnosi bianchi a frattura concoide e grigio giallastri granulosi teneri prevalenti, argilloscisti e marnoscisti, arenarie calcarifere, talora brecciole nummunolitiche. La viabilità interna è buona e tutti i terreni sono facilmente raggiungibili con i mezzi agricoli a disposizione della proprietà. Molti dei terreni aziendali coltivati, sono caratterizzati da terrazzamenti in pietra che l'attuale proprietà nel corso degli ultimi anni ha ripristinato dopo che per molto tempo erano stati oggetto di abbandono. Attualmente quindi presentano un ottimo stato di conservazione e sono quasi tutti coltivati a vite. L'azienda basa la propria economia sulla coltivazione della vite e sulla produzione di vini Chianti Classico Dop e vari Igp di altissima qualità. Attualmente l'azienda coltiva 4.43.81 ha di vigneto specializzato composto da vari appezzamenti realizzati fra il 2005 e il 2011. Tutti gli appezzamenti quindi sono all'inizio del loro ciclo produttivo, sono costituiti prevalentemente da sangiovese e vengono allevati sia con la potatura ad alberello che a cordone speronato. Tutti gli impianti sono realizzati ad alta intensità infatti sono realizzati con oltre 9500 piante ad ettaro.

Attualmente l'azienda non dispone di una cantina e pertanto una volta vendemmiato conferisce le proprie uve in conto lavorazione presso una cantina posta nelle vicinanze del centro aziendale. Qui le uve ed il processo di vinificazione vengono controllati dall'Enologo aziendale che assembla i vari vini e che segue anche le fasi di imbottigliamento del prodotto. L'azienda commercializza tutta la produzione imbottigliata sia sul territorio nazionale che internazionale.

Il programma aziendale prevede la realizzazione di un annesso agricolo con funzione di cantina di vinificazione, invecchiamento, affinamento e rimessa macchine e attrezzi, e di un altro fabbricato chiamato "cantina di rappresentanza" distinta dal precedente fabbricato e destinata a degustazioni e vendita diretta dei prodotti aziendali. Per i dettagli si rimanda alle relazioni successive e allegate al Piano.

La proprietà ha deciso di realizzare una propria struttura capace di permettere lo svolgimento delle operazioni che vanno dalla vendemmia all'imbottigliamento all'interno del centro aziendale in maniera da realizzare al meglio i propri prodotti senza dipendere da altre strutture esterne all'azienda. Questo naturalmente andrà a migliorare la qualità dei prodotti aziendali anche perché così facendo le uve saranno meno manipolate e potranno passare immediatamente dalla pianta ai tini usati per la vinificazione. Anche la rimessa macchine e attrezzi sarà molto importante visto che l'azienda non dispone di un ricovero per le attrezzature di campagna che attualmente sono tenute all'esterno.

Per quanto riguarda la cronologia degli acquisti, prima del 1995 e fino al 24 gennaio 2002 erano di proprietà della signora Beug Mesina Vera Marion quando li vendette al Sig. Tropeano Domenico (repertorio n. 24307 con rogito Notaio Salerno Francesco). La Società Agricola Borgo la Stella Srl ha acquistato dal Sig. Tropeano tutta la proprietà in data 26.6.2008 (repertorio n. 18913 raccolta 8543 con rogito Notaio Stefano Cambiaggi).

## SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

TIPO DI DATO	ATTUALE			PROGRAMMATA		
• Superficie agricola utilizzata	<b>10.38.40</b>			<b>10.38.40</b>		
• Superficie improduttiva	<b>6.10.28</b>			<b>6.10.28</b>		
• Superficie totale catastale	<b>16.48.68</b>			<b>16.48.68</b>		
RIPARTIZIONE COLTURALE EFFETTIVA	Ha	Totale ha	Ore <sup>4</sup>	Ha	totale ha	Ore <sup>5</sup>
a • Colture orto floro vivaistiche specializzate. • Di cui protette in serra						
b • Vigneto specializzato • Frutteto specializzato	4.43.81	4.43.81	2.796	4.43.81	4.43.81	2.796
c • Oliveto specializzato • Oliveto Vigneto						
d • Seminativo semplice asciutto • Seminativo arborato • Prato	5.94.59	5.94.59	89	5.94.59	5.94.59	89
e • Pascolo • Bosco alto fusto o misto • Impianti di latifoglie o resinose • Castagneto o noceto da frutto	6.10.28	6.10.28	61	6.10.28	6.10.28	61
f • Pascolo cespugliato • Bosco ceduo						
Tare, incolti, resedi, fabbricati						
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>16.48.68</b>	<b>2.946</b>		<b>16.48.68</b>	<b>2.946</b>
<b>SOMMA DEI QUOZIENTI COLTURALI</b>						

<sup>4</sup>Ore lavorative annue necessarie per le diverse colture

<sup>5</sup>“ “ “ “ “

## SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

Descrizione del tipo di coltivazione e dei quantitativi di prodotto ottenuti	Ha	Prod. medi a ultimi tre anni ql.	Produzioni previste Ql.
Uve Chianti Classico Dop / Igp Rosso e Rosato	4.43.81*	152,6	290,0

\* si fa presente che le produzioni degli ultimi 3 anni comprendono alcune superfici improduttive perché impiantate nell'anno 2011.

<b>Descrizione del parco mezzi meccanici</b>	
<b>Attuale</b>	<b>Programmata</b>
Tagliaerba husqvarna cth 220	Tagliaerba husqvarna cth 220
Trattore gommato bcs victor 400	Trattore gommato bcs victor 400
Trattore cingolato same krypton v70c	Trattore cingolato same krypton v70c
Escavatore hitachi zaxis 16q	Escavatore hitachi zaxis 16q
Cimatrice volentieri cch	Cimatrice volentieri cch
Atomizzatore cima	Atomizzatore cima
Trinciasarmenti berti af105	Trinciasarmenti berti af105
Spaccasassi agriworld	Spaccasassi agriworld
Rimorchio gommato francini	Rimorchio gommato francini
Scavallatore per vigneto lotti it10h	Scavallatore per vigneto lotti it10h
Trincia per escavatore agrimaster gl60	Trincia per escavatore agrimaster gl60
Cassetta per sollevatore faza	Cassetta per sollevatore faza
Estirpatore agriworld vt110	Estirpatore agriworld vt110
Attrezzatura minuta	Attrezzatura minuta
	Attrezzature per cantina (ancora da definire)

## SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

<b>Dotazione di bestiame</b> (specie e numero capi)	
<b>Attuale</b>	<b>Programmata</b>

<b>Utilizzo di ore lavorative – fabbisogno</b>		
<b>tipo di impiego</b>	<b>Attuale</b>	<b>Programmata</b>
Per le coltivazioni (come da pag. 3)	2.946	2.946
Per l'attività agrituristica		
Per l'accudimento del bestiame		
Per le manutenzioni (macchine, impianti, fabbricati, ecc.)		200
Per la trasformazione e vendita dei prodotti		1000
Per l'attività imprenditoriale	242	400
<b>TOTALE ORE</b>	<b>3188</b>	<b>4546</b>
<b>QUOZIENTE FORZA LAVORO</b> (TOTALE ORE/1.728)	<b>1,84</b>	<b>2,63</b>

<b>Utilizzo di ore lavorative – disponibilità</b>		
<b>Fornitore</b>	<b>Attuale</b>	<b>Programmata</b>
Imprenditore agricolo richiedente	860	860
Familiari o soci		
Dipendenti a tempo indeterminato	600	230
Salariati a tempo determinato	1728	3456
Altre unità		
<b>TOTALE ORE</b>	<b>3188</b>	<b>4546</b>

## DESCRIZIONE FABBRICATI ESISTENTI - ABITAZIONI

Toponimo e numero riferimento planimetria Catastale	N° vani abitabili	Condizioni <sup>6</sup>		Utilizzo attuale <sup>7</sup>	Interventi Previsti <sup>8</sup>	Previsione d'uso programmata <sup>9</sup>
		Statiche	Manutentorie			
Loc. Badiola n. 1 Fg. 82 part. 23 (All.1)	5	normale	normale	si	no	Abitazione imprenditore ed ospiti per vendita vino
Loc. Case Sparse n. 1 Fg. 82 part. 22 (All.2)	5	normale	normale	si	no	Destinata ad agriturismo* attualmente utilizzata in parte da operaio agricolo

\* Attualmente non autorizzata come agriturismo.

## DESCRIZIONE FABBRICATI ESISTENTI - ANNESSI AGRICOLI (COMPRESSE PORZIONI DI FABBRICATI)

Toponimo e riferimento planimetria Catastale	Uso attuale <sup>10</sup>	Condizioni <sup>11</sup>		Uso attuale <sup>12</sup>	Mq	Mc	Interventi <sup>13</sup>	Previsione d'uso programmata <sup>14</sup>
		Statiche	Manutenz.					
<b>NON SONO PRESENTI ANNESSI AGRICOLI</b>								

<sup>6</sup>Scadente, normale, buono, ecc.

<sup>7</sup>Si/No

<sup>8</sup>Si/No

<sup>9</sup>Ristrutturazione, demolizione, vendita, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc.

<sup>10</sup>Cantina, stalla, fienile, ecc.

<sup>11</sup>Scadente, normale, buono.

<sup>12</sup>Si/No

<sup>13</sup>Si/No

<sup>14</sup>Ristrutturazione, demolizione, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc.

## **RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA**

1. Descrivere il modello organizzativo-gestionale attuale, con particolare riferimento alle colture, ai processi di trasformazione dei prodotti ed alle modalità e tipologie di vendita degli stessi, illustrando le eventuali linee di sviluppo e il fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità.

Come relazionato in precedenza, l'azienda ha un prevalente indirizzo vitivinicolo. La vite infatti è l'unica coltura da reddito presente e viene condotta secondo le buone norme della tecnica agraria.

Tutte le operazioni di gestione dei vigneti vengono fatte con il personale aziendale ad esclusione dei periodi di maggior lavoro quando vengono incaricate anche ditte conto terzi (vendemmia, potatura).

L'azienda attualmente coltiva circa 4,3 ha di vigneto specializzato e non ha più superfici per impiantare nuovi vigneti. Tutte le superfici disponibili infatti sono state recuperate dallo stato di abbandono in cui si trovavano fino ad alcuni anni fa e sono state impiantate a vigneto. Questo lavoro ha permesso alla proprietà di riportare all'antica bellezza molti dei terrazzamenti in pietra presenti sul terreno e allo stesso tempo di poter utilizzare alcune superfici che sembravano ormai perdute. Tutto questo naturalmente è stato realizzato chiedendo le autorizzazioni agli Enti competenti.

Per quanto riguarda invece i processi relativi alla vinificazione, proprio perché attualmente in azienda non è presente una cantina, la proprietà ha raggiunto un accordo con un'azienda viticola posta nelle immediate vicinanze del centro aziendale per lavorare e vinificare le proprie uve. In questa struttura l'enologo aziendale, verifica e controlla tutto il processo al fine di produrre vini di altissima qualità. La commercializzazione del vino imbottigliato avviene sia sul mercato nazionale che sul mercato estero.

Attualmente vengono prodotti un Chianti Classico annata fatto prevalentemente con sangiovese. Questo vino viene passato in legno ed invecchiato circa 18 mesi. Un Chianti Classico Riserva che invecchiato 24 mesi in barriques e/o tonneaux.

Oltre a questi due Chianti Classico vengono prodotti due Igt Toscano Rosso. Il primo chiamato "Cronos" viene immesso appena possibile sul mercato mentre l'altro "Chirone" viene invecchiato un anno in legno.

Il notevole investimento in legno da invecchiamento e la ricerca della massima qualità fanno sì che i vini di Borgo la Stella siano molto apprezzati sul mercato.

Da questa vendemmia anche i vigneti impiantati nel 2011 entreranno in piena produzione e di conseguenza l'azienda, oltre a contare su produzioni più elevate, potrà disporre anche di un certo quantitativo di cabernet sauvignon che molto probabilmente verrà utilizzato per produrre un ulteriore igt rosso.

Per quanto riguarda le altre colture presenti in azienda, a parte il bosco composto prevalentemente da roverella, gli altri terreni sono tutti quelli ai margini degli appezzamenti dei vigneti che attualmente vengono utilizzati come capezzagne o comunque come spazi di manovra per i mezzi agricoli. Questi terreni sono caratterizzati da ciglioni e terrazzamenti ai cui margini crescono sporadicamente alcuni alberi di roverella e olmo campestre. Questi terreni non sono produttivi.

Per quanto riguarda i fabbricati l'azienda dispone solo di strutture destinate ad uso abitativo in totale assenza di annessi agricoli da destinarsi all'attività produttiva. Data questa situazione la proprietà, con il presente p.p.m.a.a. chiede la realizzazione di due annessi agricoli separati con funzione di cantina, rimessa macchine e attrezzi, magazzino, ufficio e sala degustazione.

La cantina naturalmente dovrà avere locali sia per la fermentazione che per lo stoccaggio e invecchiamento dei vini. Negli allegati al presente Piano potrete visionare i progetti dei due annessi con i dettagli riguardanti superfici e disposizione dei locali.

## **RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA**

2. Descrivere gli interventi sull'assetto colturale, in attuazione delle linee di sviluppo programmate, compresi gli interventi per la tutela la valorizzazione delle emergenze paesistico-ambientali e per rimuovere eventuali i situazioni di degrado.

Questi interventi sono già stati realizzati negli scorsi anni quando l'azienda ha presentato e ottenuto un'autorizzazione per la rimessa a coltura e la sistemazione di alcuni terrazzamenti invasi da vegetazione spontanea. Questi interventi infatti hanno interessato la maggior parte dei terreni in stato di abbandono che attualmente sono stati recuperati e impiantati a vigneto. Questo lavoro, molto costoso e che ha richiesto tempi piuttosto lunghi ha permesso alla proprietà di disporre di nuove superfici produttive ed ha completamente eliminato situazioni di degrado derivanti dall'incuria e dall'abbandono causato dalla precedente proprietà. Adesso l'azienda è un perfetto modello di buona gestione agraria, tutti gli appezzamenti sono ben curati sia per quanto riguarda la gestione delle colture che per lo stato idrogeologico. Il lavoro attuale quindi prevede la corretta manutenzione di tutti i terreni agricoli e la gestione di tutte le opere per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

## **RELAZIONE TECNICO- PROGRAMMATICA**

3. Descrivere dettagliatamente gli interventi urbanistico-edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture, tenendo conto prioritariamente dei fabbricati esistenti, della loro utilizzazione e utilizzabilità in coerenza con le linee di sviluppo programmate.

Il presente programma permetterà all'Azienda di ottimizzare tutto il ciclo delle produzioni con la costruzione della nuova rimessa, della cantina vinicola, di uno volume destinato a sala di degustazione e uffici. Questo sarà quindi il completamento finale di tutte le strutture necessarie al buono svolgimento dell'attività. Infatti i fabbricati esistenti sono stati tutti ristrutturati e quindi non si dovranno prevedere nuovi interventi nel P.M.A.A.

Tutti gli edifici esistenti sono concentrati nella stessa zona dell'azienda. Tutte le attività agricole vengono riunite nel medesimo luogo, nella zona nord a valle dell'abitato storico, con possibilità di accesso diretto dalla strada comunale, così da essere funzionale all'attività agricola. Nella zona ovest, a monte, viene eseguito un piccolo volume per degustazione, uffici e laboratorio.

### **Edifici esistenti**

Vengono utilizzati principalmente come residenze. Non si prevedono modifiche se non l'utilizzo agrituristico una volta liberati dal personale dipendente che attualmente li occupa.

### **Nuova cantina**

La nuova cantina viene ubicata nella zona nord della proprietà, a valle del nucleo storico, inserita nel declivio naturale, su una porzione di terreno rimasta libera da coltivazioni. La strada poderale per l'accesso ai vari vigneti, viene spostata sul limitare dell'area boschiva. Sarà articolata su di un unico livello. Tale struttura sarà accessibile dall'esterno a mezzo del nuovo stradone di contorno al fabbricato. Questo ambiente avrà la capacità di contenere l'intero ciclo produttivo, dalla fermentazione fino allo stoccaggio. Il naturale dislivello del terreno consente di inserire il volume nel declivio naturale, facendo emergere l'edificio nel solo lato di valle. Avrà una superficie utile netta di circa mq 350, con altezza media di ml4.00. Il nuovo manufatto, è stato studiato ed inserito nel contesto affinché si integri perfettamente con le caratteristiche morfologiche del terreno. Per l'esecuzione sarà indispensabile eseguire uno sbancamento di terra necessario all'inserimento del fabbricato che non intaccherà nessuna delle zone attualmente coltivate. Il materiale di risulta, sarà distribuito nei terreni aziendali quali vigneti, oliveti e strade in quantità tale (10-20 cm) che non alteri minimamente la morfologia di tali terreni. La parte eccedente viene utilizzata al di sopra del solaio di copertura al fine di creare un belvedere. Il manufatto sarà realizzato in cemento armato per quanto riguarda la parte strutturale mentre in laterizio in merito alle tamponature esterne. Si provvederà infine al rivestimento in pietra della zona murata con la stessa tipologia di



quella dei fabbricati esistenti. Sulla sommità della copertura infine, sarà prevista una fioriera-parapetto lungo tutta la lunghezza della nuova struttura.

### **Nuova rimessa agricola**

La nuova rimessa agricola sarà articolata su un unico livello al piano terreno dal quale si accederà a mezzo della strada esistente ai terreni di proprietà. Questa struttura come detto, servirà ad ospitare tutti i macchinari necessari alle lavorazioni delle colture aziendali quali i trattori, i rimorchi, gli erpici e tutti le altre attrezzature che allo stato dei fatti non trovano rifugio negli edifici esistenti. La struttura non sarà suddivisa al suo interno ma sarà un ampio ambiente nel quale sarà possibile movimentare le macchine a piacimento e nel quale potranno essere disposte quindi nel modo più efficiente per una loro migliore movimentazione.

L'intera struttura sarà accessibile dalla corte di accesso della nuovo volume a mezzo di portone per l'accesso al locale che avrà una superficie utile di 150mq. L'altezza interna varierà dai 2.50 ai

3.75mt. e la copertura avrà una falda unica con struttura portante in travi in cemento.

Il nuovo manufatto, è stato studiato ed inserito nel contesto affinché si integri perfettamente con le caratteristiche morfologiche del terreno e degli edifici di questa specifica zona. Lo scavo di sbancamento segue la stessa logica di quello della cantina. Gli ambienti di lavoro saranno accessoriati di tutti gli impianti e le attrezzature necessarie per uno svolgimento delle mansioni nel rispetto delle vigenti normative in merito alla sicurezza sul lavoro.

### **Laboratorio -Ufficio -Sala degustazione**

Il complesso si sviluppa su tre piani con livelli sfalsati da un locale all'altro a causa della pendenza del crinale sul quale si trova l'edificio.

L'ubicazione è all'ingresso della proprietà, area a monte del nucleo originale. Ha una struttura portante completamente in pietra ed una copertura in legno e laterizio a capanna.

L'intera struttura sarà accessibile per il livello terra e primo dal lato monte; per il livello seminterrato dalla strada a servizio dei vigneti. Per l'esecuzione sarà indispensabile eseguire uno sbancamento di terra necessario all'inserimento delle fondazioni che non intaccherà nessuna delle zone attualmente coltivate. Il materiale di risulta, minimo, sarà distribuito nei terreni aziendali quali vigneti, oliveti e strade in quantità tale (10-20 cm) che non alteri minimamente la morfologia di tali terreni.

### **Area ingresso nucleo storico**

Al fine di favorire l'accesso al nucleo storico si propone la realizzazione di una zona pavimentata in pietra, con esecuzione di muretto di cm 70 per superamento dislivello naturale, di superficie complessiva di circa mq30, con a perimetro colonnato scoperto per la formazione di roseti. Verrà inserita anche una zona a pergola per la sosta momentanea degli autoveicoli.

## **RELAZIONE TECNICO- PROGRAMMATICA**

4. Descrivere il collegamento tra le varie necessità derivanti dalle coltivazioni, dalla trasformazione e vendita dei prodotti e i fabbricati esistenti e da costruire, al fine di consentire una specifica definizione degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le nuove strutture in progetto, compreso i fabbricati esistenti, asserviranno in tutta l'azienda e quindi la convenzione o atto d'obbligo, che sarà redatto con il Comune di Radda sarà legata a tutti i terreni aziendali.

## **RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA**

5. Descrivere (superfici, volumetrie e utilizzazioni per categoria) dei fabbricati presenti in azienda, ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma.

Come descritto precedentemente, la "Soc. Agr. Borgo la Stella" dispone dei fabbricati storici in un'unica zona della proprietà, concentrati nella parte centrale del podere, baricentrici ai vigneti. In merito ai nuovi fabbricati, che sono stati già dettagliatamente descritti al punto n°3, tutti risultano essere necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma e quindi in nessuno di essi vi verrà effettuato un cambio di destinazione che ne modificherà l'uso e ne varierà la destinazione rispetto a quello attuale.

Questo infatti è ben riscontrabile dal fatto che le ristrutturazioni e le manutenzioni avvenute nel corso dei decenni sono state tutte realizzate in funzione delle destinazioni d'uso sopra descritte e che gli edifici nuovi che andremo a costruire fanno da completamento ad uno spazio esistente ma completamente insufficiente alla quantità di mezzi e attrezzature utilizzati.

Facciamo presente inoltre che non ci sono nessun altro tipo di strutture fatiscenti da demolire o riutilizzare rispetto a quelle già descritte.

## **RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA**

6. Descrivere la cronologia di attuazione degli interventi programmati e i tempi necessari al completamento di ciascun intervento.

In considerazione delle particolari esigenze aziendali, dal momento che non esistono locali congrui adibiti alla fase di produzione e stoccaggio del processo produttivo e che, come precedentemente descritto, le modalità attuali consentono una difficile gestione di questa fase, sia per la movimentazione delle uve bottiglie singolarmente, sia per il rischio ed il tempo che viene impiegato, si predilige come primo intervento la realizzazione del Fabbricato a valle, ad uso cantina e rimessa, del nucleo storico per soddisfare nell'immediato questi bisogni che asservono alle attività principali dell'azienda. Solo in fase successiva si procederà alla realizzazione del volume di monte.

La sistemazione del resede fronte abitazione avrà un proprio iter e non collegata alle esigenze produttive dell'azienda.

## **ALLEGATI OBBLIGATORI**

1. Certificato catastale di partita ampliata eventualmente integrato dal contratto di affitto per fondi affittati.
2. Planimetria catastale dell'azienda (in scala opportuna a seconda dell'ampiezza territoriale ma comunque leggibile) recante:
  - a) lo stato colturale attuale e programmato da evidenziarsi con coloriture o retini diversi;
  - b) l'individuazione dei fabbricati esistenti opportunamente numerati;
  - c) le dotazioni aziendali, di rilevanza ambientale, esistenti sul fondo con particolare riferimento alla localizzazione e consistenza:
    - delle formazioni lineari arboree e/o arbustive;
    - delle alberature segnaletiche di confine e di arredo;
    - delle piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale in genere;
    - delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
    - dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;
    - della rete scolante artificiale;
    - delle particolari sistemazioni agrarie, quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
    - dei manufatti aventi valore storico e/o culturale;
    - della viabilità rurale esistente con chiarimento del suo stato di efficienza.
3. Schemi progettuali planovolumetrici, (relativamente ai nuovi interventi urbanistico-edilizi) completi della localizzazione catastale che, dovranno evidenziare aspetti di funzionalità e di commisurazione con la capacità produttiva del fondo e con le reali necessità dell'azienda (numero e grandezza degli accessi, pareti aperte, altezze utili, occupazione degli spazi interni, ecc.), nonché i canonici elementi conoscitivi, necessari alla verifica dell'inserimento del manufatto nel contesto territoriali interessato.
4. Stralci delle carte topografiche 1:25000 con indicati i vincoli di carattere paesistico ambientale e idrogeologico presenti nell'area.
5. Documentazione fotografica, con punti di vista, relativa alle zone oggetto di intervento.
6. Schede descrittive di ogni singolo fabbricato oggetto di intervento contenenti, oltre alle fotografie a colori dello stato attuale il rilievo planimetrico dei locali esistenti e notizie utili circa la futura utilizzazione.

## **NOTE PER LA COMPILAZIONE**

1. Lo stampato dovrà essere compilato in ogni sua parte, indipendentemente dall'importanza e complessità del programma.
2. La trattazione dei vari argomenti potrà essere più o meno estesa in relazione all'azienda ed alla complessità degli interventi programmati, indipendentemente dagli spazi individuati nel presente schema di programma.