

**OGGETTO: PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE IN LOC. Pian Vecchio e Castiglioni, prop. Azienda Agricola Fattoria a Castiglioni srl. con valenza di piano attuativo. Relazione del responsabile del procedimento ai sensi art. 18 LR n. 65/2014.**

**PREMESSO** che:

In data 31/07/2015 prot. n. 3476 è stato presentato Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale dell'Azienda Agricola Fattoria a Castiglioni srls con sede in Radda in Chianti che prevede i sottoelencati interventi:

- 1)INTERVENTI COLTURALI,: REALIZZAZIONE DI TRE ETTARI DI VIGNETO, IMPIANTO DI ULIVI E RIMESSA A COLTURA DI TERRENI AZIENDALI –
- 2)INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE,: PRESSO LOC. CASTIGLIONI E PIANVECCHIO, RISTRUTTURAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE A DESTINAZIONE AGRICOLA, RESIDENZIALE E AGRITURISTICA. –
- 3)NUOVA EDIFICAZIONE: IN LOC. STRADA PER SELVOLE REALIZZAZIONE DI NUOVA CANTINA DI VINIFICAZIONE, IN LOC. CASTIGLIONI COSTRUZIONE DI UNA RIMESSA PER MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE, RISTRUTTURAZIONE DI TORRE DIRUTA DESTINATA A LOCALI DI RAPPRESENTANZA AZIENDALE, UFFICI, SALA RIUNIONI E DEGUSTAZIONE, COSTRUZIONE DI SERRA SOLARE E REALIZZAZIONE DI PISCINA, LOCALITA' PIANVECCHIO REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA PER AGRITURISMO. –
- 4)INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE: RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO STORICO CON REALIZZAZIONE DI TERRAZZAMENTI CON IMPIANTO DI VITE E OLIVO IN COLTURA PROMISCUA. SISTEMAZIONI A VERDE DELLE AREE DI PERTINENZA, PIANTUMAZIONE DI ALBERI E ARBUSTI AUTOCTONI LUNGO LA VIABILITA' E NELLE AREE COLLEGATE ALLE ZONE AGRICOLE E SISTEMAZIONE DAL VERDE NELLE PERTINENZE.”

**VISTO** che in data 04/03/2016 ns. prot. n° 1116 la Regione Toscana Agricoltura e sviluppo rurale Gestione della Programmazione Leader,attivit  Gestionale sul livello Territoriale di Siena e Grosseto ha inviato il proprio parere (Prat. 023/2015) di seguito in esteso riportato:

*“PARERE FAVOREVOLE, con prescrizioni:*

*In considerazione del patrimonio edilizio esistente,l'ordinamento colturale, le opere edili proposte sono funzionali e commisurate alla gestione aziendale programmata.*

*Risultano fondamentali, ai fini del presente parere, le variazioni colturali previste e consistenti nella disponibilit , a regime, di ettari 5.20.00 di vigneto in coltivazione specializzata.*

*Prima del rilascio del permesso di costruire della cantina, la propriet , dovra' aver realizzato gli interventi colturali programmati (nuovo impianto di ettari 2.98.49di vigneto specializzato) od, in alternativa tali interventi dovranno essere garantiti da specifica fideiussione.*

*Il rilascio del permesso di costruire della rimessa attrezzi   subordinato a specifica fideiussione che garantisca l'acquisto delle macchine ed attrezzature agricole elencate al punto 4 L'atto unilaterale d'obbligo o convenzione di cui all'art. 74 comma 5 della L.R. n. 65/2014 dovra' contenere l'impegno a mantenere in produzione le superfici e gli ordinamenti colturali comprensivi delle variazioni descritti nel programma. Per gli annessi di nuova costruzione, la convenzione od atto d'obbligo dovra' prevedere, l'impossibilit  perenne di variare la destinazione d'uso agricola.”*

**VISTO** che in data 22.09.2015 sono state richieste integrazioni documentali che sono state completate dalla proprietà in data 19/1/2016;

**VISTO** che in data 26.10.2015 il nucleo VIA VAS, in qualità di autorità competente, ha individuato gli enti competenti in materia ambientale;

**VISTO** che in data 09/11/2015 con prot. N. 5235 del 09/11/2015 è stata trasmessa la documentazione agli enti competenti in materia ambientale ai sensi art. 23 L.R. n-10/2010 e che, sono pervenuti i contributi dei seguenti enti:

Autorità di Bacino del fiume Arno;

Soprintendenza Archeologica della Toscana;

Regione Toscana Direzione ambiente ed energia settore tutela della natura e del mare;

**VISTO** che in data 22/01/2016 con nota di prot. N. 333, è stata richiesta, dal servizio associato di pianificazione urbanistica dei Comuni di Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti, Radda in Chianti, la convocazione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT ai fini della valutazione di compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi con il Piano Paesaggistico Regionale;(tale nota è stata inviata alla Regione Toscana-Pianificazione e Paesaggio, alla Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto, all'Amministrazione Provinciale di Siena e, per conoscenza, alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana)

**CONSIDERATO** che l'Amministrazione Provinciale di Siena, Servizio Assetto del Territorio e Trasporti U.O. Assetto del Territorio ha inviato in data 24/2/2016 prot. 28323 parere della Commissione del 4/2/2016 per la valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici (art. 13.14 Disciplina del PTCP) e parere di competenza ai sensi art. 74 della L.R. n. 65/20014, pervenuto a questa Amministrazione Comunale in data 24/2/2016 al prot. 948 di seguito riportato:

*“PARERE FAVOREVOLE limitatamente ai recuperi e ricostruzioni degli edifici, con particolare riguardo alla proposta di ricostruzione della torre si invita il Comune a valutare nelle sedi opportune i principali caratteri edilizi( forma, altezza, rapporto fra vuoti e pieni,materiali, coperture ecc.) al fine di garantire l'adeguatezza dell'inserimento del nuovo volume sia all'interno dell'edificato esistente, sia nel suo piu' generale contesto paesaggistico.*

*PARERE NON FAVOREVOLE per i seguenti interventi:*

*Piscina, rimessa attrezzi agricoli, sistemazione esterna del complesso insediativo.*

*S i chiede di modificare le localizzazioni di piscina e rimessa attrezzi agricoli, in quanto l'ubicazione della prima ha determinato un'alterazione delle sistemazioni di terrazzamenti e gradoni non organica con il contesto, mentre l'ubicazione della seconda risulta non pertinente con la destinazione agrituristica che dovrà assumere il contesto architettonico nonché con le necessita' di tutela dell'area ( considerato che puo' trovare collocazione altrove). Pertanto, si prescrive di collocare il ricovero attrezzi comunque fuori dall'area di pertinenza sarà invece facoltà del proponente valutare il suggerimento di edificare l'annesso in continuità della nuova cantina, ed eventualmente utilizzare questo sito per la realizzazione della piscina. Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno essere ridefinite in coerenza con i caratteri tipologici, strutturali e architettonici del contesto rurale del complesso insediativo.*

Inoltre per quanto riguarda il parere ai sensi art. 74 L.R. n. 65/2014 si esprime:

**PARERE FAVOREVOLE** sugli altri interventi esterni alle aree di pertinenza del BSA con la prescrizione che per l'intervento della nuova cantina (fabbricato 3°), considerato che sono previsti sostanziali riporti di terreno che comportano una eccessiva alterazione del profilo naturale del suolo di campagna, così come rappresentati nella tav. 3.6, si chiede di rivedere, nella fase esecutiva, la sistemazione delle terre di riporto allo scopo di attenuare le pendenze e si chiede di mitigare l'impatto visivo con sistemazione a verde di essenze autoctone.

Inoltre,per gli aspetti geologici ed idrogeologici, considerato che il PAPMAA insiste in parte in area sensibile di classe 2 si chiede di valutare la fattibilità geologica degli interventi in relazione alla

realizzazione degli scavi nella suddetta classe di sensibilità, recependo nella relazione geologica e nelle NTA la cartografia e la disciplina del PTCP relativa all'art. 10.1.3 (aree sensibili di classe 2)

**VISTO** che in data 13/10/2016 si è svolta presso la Regione Toscana-Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la conferenza di servizi art. 23 c. 3 della disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico approvato con DCR n. 37/2015 in via di Novoli n. 26 Firenze;

**VISTO** il verbale della conferenza di servizi inviato in data 14/10/2016 con ns prot. N. 4848 con il quale la stessa conferenza esprime il seguente parere:

-ritiene che gli interventi previsti nel nucleo di Castiglioni (realizzazione serra solare, piscina, e sistemazioni esterne) e nel nucleo di Pian Vecchio (realizzazione di piscina) non presentino profili di contrasto con le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici sopra richiamata, alle seguenti condizioni: che il rivestimento interno delle piscine sia di colori neutri e tale da garantire il migliore inserimento paesaggistico nel contesto ; i bordi perimetrali e laterali delle piscine vengano realizzati con soluzioni che garantiscano la permeabilità; le sistemazioni esterne non dovranno comportare aumento della impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici, morfologici ed architettonici propri di un contesto rurale ( evitando, dunque, a mero titolo di esempio, scalinate, lastricate, fioriere gradonate, piantumazioni ed arredi propri di un contesto urbano);

-l'intervento di ricostruzione della torre diruta nel nucleo di Castiglioni non presenta profili di contrasto con le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici sopra richiamata, alla condizione che venga assicurata una ricostruzione filologica della torre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del corpo originario;

-la conferenza ritiene, infine, di dover sospendere l'esame del piano attuativo con riferimento agli interventi di costruzione della cantina vitivinicola con, in prossimità, una rimessa per le attrezzature agricole presso la strada comunale di Selvole; lo stesso verra' ripreso alla condizione che venga precisato se tali interventi ricadano in area tutelata.

**VISTO** che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 21.04.2009 è stato definitivamente approvato il Piano Strutturale Comunale, richiamato l'art. 79 delle Norme di Attuazione "Salvaguardie", che al comma 2 disciplina la possibilità di presentazione di P.A.P.M.A.A. aventi valore di piano attuativo la cui coerenza sia accertata ai sensi art. 36 comma 1 lett. b) del PIT secondo i criteri valutativi desumibili dallo stesso P.S.;

**VERIFICATO** quindi che sul territorio oggetto di P.A.P.M.A.A. si rilevano i seguenti elementi di valore e pregio paesaggistico, individuati nelle seguenti invarianti strutturali e sottoposti a specifica tutela:

- *Patrimonio edilizio esistente al 1954 ex art. 12:* sistema insediativo i cui elementi di invarianza sono sottoposti a tutela e valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
- *Tracciati viari fondativi ex art. 14:* percorsi in genere di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri e delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d' arte e nelle sistemazioni del terreno. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d' arte, le opere per la raccolta e deflusso delle acque, i muri di sostegno.
- *S.I.C. "Monti del Chianti" ex art. 17:* Che prevede come elementi di invarianza le caratteristiche vegetali e animali del sito, costituente elemento peculiare del contesto paesaggistico;
- *Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale ex art. 22:* Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti;
- *Pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici individuate dal P.T.C.P. ex art. 24:* sono aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi le

cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio, con i seguenti elementi di invarianza, quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale: la trama fondiaria e le articolazione colturali, le opere di sistemazione del **terreno, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque, le sistemazioni arboree costituite da** individui adulti, gli accessi e le recinzioni, gli arredi fissi in genere, le aperture visuali;

**RICHIAMATO** l'art. 9 comma 11 lett. e) delle norme di attuazione del Piano Strutturale e verificato che il P.A.P.M.A.A. proposto ha valore di piano attuativo, poiché la volumetria oggetto di nuova edificazione, deruralizzazione e cambio d' uso è superiore alla soglia di 600 mc fissata dal P.S. ed in quanto ricade in area tutelata ai sensi del D.Lvo 42/2004, così come confermato dall'art. 134 comma 1 delle NTA del RU approvato;

**VERIFICATO** che gli interventi proposti nel P.A.P.M.A.A. sono coerenti con quanto disciplinato in materia dal Piano Strutturale;

**VISTO** che il PAPMAA dell'Az. Agr. Fattoria a Castiglioni srl è ricompreso nel Sistema del crinale di Radda in Chianti, disciplinato dall'art. 119 delle NTA del RU vigente e dall'art. 96 NTA variante al RU adottata;

**VERIFICATO** che gli interventi proposti nel PAPMAA sono coerenti con quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 8/4/2013, ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 30/12/2013, pubblicato sul B.U.R.T. del 26/02/2014 e successiva variante al RU adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 21/09/2016;

**RICHIAMATI** inoltre gli artt. 132, 133 e 134 delle NTA del RU vigente e gli art. 111 e 112 NTA Variante al RU adottata ;

**VISTO** che in data 13/04/2017 con prot. 1655 è stato proceduto all'invio delle indagini geologiche complete delle schede di deposito ai sensi DPGR 53r/2011 all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Bacino Arno Toscana Centro di Firenze, e che lo stesso Ufficio tecnico ha comunicato, con nota n. 1946 di prot. pervenuta in data 03/05/2017, il numero 3369 di deposito necessario per l'adozione da parte del Consiglio Comunale;

**VISTO** che in data 26/07/2017 la Commissione Comunale per il paesaggio ha espresso il seguente parere: FAVOREVOLE

**VISTO** che il PAPMAA è composto dai seguenti elaborati:

AGR 1 REV 01 2016 Domanda di approvazione e relazioni tecnico programmatiche;  
AGR 2 REV 01 2016 Carta uso del suolo attuale e programmato;  
AGR 3 REV 01 2016 Carta delle emergenze e dei miglioramenti ambientali;  
AGR 4 REV 01 2016 Verifica di coerenza PIT e analisi paesaggistica, coerenza PTCP e strumenti della pianificazione territoriale e tavole allegate PAE 1a REV 01 2016 "i caratteri ecosistemici del paesaggio"; PAE 1b REV 01 2016 "il sistema delle connessioni"; PAE 2a REV 01 2016 "la struttura degli insediamenti e delle connessioni viarie"; PAE 2b REV 01 2016 "indagine fotografica"; PAE 2c REV 01 2016 "le visuali"; PAE 3 REV 01 2016 "Morfortipi rurali";  
AGR 5 REV 01 2016 Relazione opere di miglioramento e computi metrici;  
AGR 6 REV 01 2016 Rapporto ambientale VAS;  
AGR 6B REV 01 2016 Sintesi non tecnica;  
RP RE V01 Relazione paesaggistica e tecnico illustrativa;  
TAV. U. REV 01 Corografia Fattoria San Giovanni a Castiglioni;  
TAV. 1.01 REV 01 Castiglioni Fabbricati 1A, 1B, 1B2, 1C, 1D, 1E, 1F Piante stato progetto;  
TAV.1.02 REV 01 Rilievo fotografico Pian vecchio e Castiglioni;  
TAV.1.03 REV. 01 Castiglioni Fabbricati 1G, 1P, 1S, Piante, prospetti, sezioni;

TAV.1.06 REV. 01 Castiglioni Fabbricati 1G, 1P, 1S, calcolo volumetrico;  
TAV.1.07 REV 01 Castiglioni Fabbricato 1P conteggio del volume terre di scavo e riporto;  
TAV. V01 Buffer vincolo paesaggistico Dlvo 42/2004 art. 142 comma 1 lett.c;  
ALL 1 REV.01 NTA Norme tecniche di attuazione;  
TAV.2.01 Pianvecchio. Fabbricato 2A, 2B, 2C, 2P stato di progetto;  
TAV.3.01 Fabbricato 3 A inserimento piani volumetrico;  
TAV.3.02 Fabbricato 3 A Rilievo fotografico;  
TAV.3.03 Fabbricato 3 A Piante e viste assonometriche;  
TAV.3.04 Fabbricato 3 A Prospetti,sezioni, simulazioni tridimensionali;  
TAV.3.05 Fabbricato 3 A calcolo volumetrico. SUL, SUA;  
TAV.3.06 Fabbricato 3 A conteggio volume del terreno di scavo e riporto;  
RS Relazione tecnica serra bioclimatica;  
SR Smaltimento reflui;  
GEO 1 Indagini geologiche e geotecniche con allegato studio idrologico idraulico torrente Casanuova;  
Schema atto d'obbligo;  
Visure camerali;  
Visure catastali;

a seguito della rinuncia alla realizzazione della rimessa attrezzi, sono state escluse le seguenti tavole:

TAV. 1.04 Castiglioni Fabbricato 1H Piante, prospetti. Sezioni e viste assonometriche;  
TAV. 1.05 Castiglioni Fabbricato 1H conteggio volumi terre di scavo e riporto;

**VISTA** la L.R. n° 65/2014 e il regolamento di attuazione n° 63/r/2016;

**VISTA** la L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

### **TUTTO CIO' PREMESSO:**

Il sottoscritto Claudio Pieri in qualità di responsabile del procedimento, individuato con DGM. N. 11 del 28/01/2017, dichiara che il presente PAPMAA è corredato di documentazione che evidenzia il rispetto del comma 2 lett. a), b), e) art. 18 L.R. 65/2014 e smi e che lo stesso ha acquisito i pareri richiesti dalla legge. Si riportano di seguito le prescrizioni impartite dai vari enti nella fase endoprocedimentale: Prima del rilascio del permesso di costruire della cantina, la proprietà, dovrà aver realizzato gli interventi colturali programmati (nuovo impianto di ettari 2.98.49 di vigneto specializzato) od, in alternativa tali interventi dovranno essere garantiti da specifica fideiussione.

Il rilascio del permesso di costruire della rimessa attrezzi è subordinato a specifica fideiussione che garantisca l'acquisto delle macchine ed attrezzature agricole elencate al punto 4 L'atto unilaterale d'obbligo o convenzione di cui all'art. 74 comma 5 della L.R. n. 65/2014 dovrà contenere l'impegno a mantenere in produzione le superfici e gli ordinamenti colturali comprensivi delle variazioni descritti nel programma. Per gli annessi di nuova costruzione, la convenzione od atto d'obbligo dovrà prevedere, l'impossibilità perenne di variare la destinazione d'uso agricola."

che il rivestimento interno delle piscine sia di colori neutri e tale da garantire il migliore inserimento paesaggistico nel contesto ; i bordi perimetrali e laterali delle piscine vengano realizzati con soluzioni che garantiscano la permeabilità; le sistemazioni esterne non dovranno comportare aumento della impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici, morfologici ed architettonici propri di un contesto rurale ( evitando, dunque, a mero titolo di esempio, scalinate, lastricate, fioriere gradonate, piantumazioni ed arredi propri di un contesto urbano);

-l'intervento di ricostruzione della torre diruta nel nucleo di Castiglioni deve avvenire alla condizione che venga assicurata una ricostruzione filologica della torre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del corpo originario;  
sia stralciato l'edificio 1S in quanto adiacente all'edificio B2 diruto al quale deve essere attribuita classificazione di intervento;

Radda in Chianti 25/07/2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Claudio Pieri