

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



SOMMARIO:

1. Premessa
2. L'azienda agricola "Poggio Rozzi"
3. Il contesto paesaggistico ed ambientale
 - 3.a Flora e fauna
 - 3.b Geologia
 - 3.c Caratteri del paesaggio agrario
 - 3.d Relazione e valori visuali
 - 3.e PIT - valutazioni
4. Descrizione progettuale
 - 4.a Elementi del paesaggio da tutelare
 - 4.b Elementi del paesaggio da riqualificare
 - 4.c Elementi incongrui da sostituire
 - 4.d Nuovi elementi strutturanti ammissibili
 - 4.e Caratteristiche costruttive e sistemazioni esterne
 - 4.f Indicazioni di massima di natura strutturale (zona sismica)
5. Documentazione fotografica

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

1. Premessa

quanto in oggetto è conseguenza del “Programma di miglioramento agricolo ed ambientale” (pratica n. 2010/02), presentato al Comune di Tavarnelle V.P. in data 15.9.2010 e che ha ottenuto il “**parere favorevole**” dalla “Città metropolitana di Firenze” in data 05.02.2015, prot. n. 0072695. Il “programma” contempla la realizzazione di una nuova cantina, per lo più interrata, a fronte della demolizione di volumetrie esistenti, ritenute incongruenti al contesto paesaggistico ed ambientale di cui trattasi, inadeguate ad una razionale e moderna utilizzazione agricola.

La “Città Metropolitana di Firenze”, nel suddetto proprio “**parere favorevole**”, consentiva la “**costruzione di un fabbricato rurale da destinare a cantina per vinificazione-stoccaggio-locali di trasformazione e imbottigliamento-ricovero macchine ed attrezzi e prodotti agricoli per complessivi 3.559 mc., dietro demolizione di volumi rurali mc. 1.362,65**”.

Si precisa inoltre che, in data 25.6.2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 33, venne approvata la “variante al RUC” che modificò da “3” a “4” la “pericolosità geomorfologica” dell’area d’interesse;

in data 09.11.2015, con Decreto del Presidente dell’Autorità di Bacino del fiume Arno, sono state approvate le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del “PAI”; da ciò deriva che ad oggi si manifesta un ritorno a “pericolosità 3” dell’area d’interesse. Nel contempo, sono state effettuate le indagini geologiche e geognostiche dell’area, i cui risultati sono riportati nella specifica relazione a firma della dott.ssa geol. Maria Angela Botta.

Ai fini strettamente urbanistici, si precisa che è stata richiesta a codesto spettabile comune in data 21/01/2016 a mezzo posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 107 della L.R. 65/2014, la possibilità di inserire nella variante allo strumento urbanistico comunale la previsione del piano attuativo propedeutico alla realizzazione dell’intervento proposto.

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

2. L'azienda agricola Poggio Rozzi:

a. Caratteristiche generali nella situazione attuale:

L'azienda è ubicata in Comune di Tavarnelle Val di Pesa, presso la frazione “Romita”, in località “Poggio Rozzi”, nelle vicinanze e a valle della strada comunale della “Collina” o “strada Romita”, in direzione nord-est rispetto al capoluogo, a circa quattro chilometri di distanza da quest'ultimo. Vi si accede attraverso viabilità podereale esistente, deviando dalla strada comunale suddetta verso valle, in direzione ovest. La giacitura degli appezzamenti di terreno è prevalentemente collinare e l'altitudine media è di circa 250 ml. s.l.m.; i terreni coltivati hanno in prevalenza esposizione verso sud e sud-ovest, con un declivio di pendenza oscillante tra circa il 5% ed il 15% massimo.

La **superficie catastale** complessiva dei terreni aziendali è pari a **Ha. 21.01.61**

è così suddivisa e distribuita:

- uliveto specializzato , superficie catastale **ha.1.91.43**;
- vigneto specializzato in parte Chianti DOCG (DOP) ed in minima parte IGT Toscano (IGP), superficie **ha.7.75.09**;
- frutteto ed orto, superficie **ha. 0.04.60**;
- seminativo e seminativo arborato, superficie **ha.11.01.82**;
- bosco misto, superficie **ha. 1.24.40**;
- incolto produttivo, **ha 0.06.30** per un totale **di ha 21.01.61**.

Il centro aziendale è attualmente costituito da un complesso di edifici, in prevalenza rurali, urbanisticamente ricadenti in “*Territorio Aperto - Ambito del Virginio*”, suddiviso in:

FABBRICATO “A” (foglio 5, particella 63, subalterno 501) - corpo di fabbrica principale, composto a sua volta di:

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

A.1 - porzioni urbane ad uso residenziale, oggetto della *pratica edilizia n° 311A/1985CO (Concessione Edilizia n° 2001/CO23)*, inerente al condono/sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85; si precisa che detto immobile era già “urbano” alla presentazione della pratica suddetta, la quale contemplava ampliamenti di superficie accessoria di civile abitazione. Esso fu oggetto altresì di Concessione Edilizia n° 1992/74 per frazionamento di U.I.U.

Per il mutamento di destinazione da “abitazione rurale” e “civile abitazione”, relativamente alla porzione catastalmente identificata nel foglio di mappa 5, particella 63, subalterno 4 (piano terreno), fu inoltrata *pratica edilizia n° CO94/153A (Concessione Edilizia n° 1997/SO32)*, inerente al condono/sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85 e successive;

A.2 - abitazione di tipo rurale composta da quattro vani, oltre ad accessori, utilizzata per la residenza degli operai agricoli.

Dal punto di vista urbanistico, il volume è stato oggetto della pratica edilizia n° 311/1985CO (Concessione Edilizia n° 2001/CO22), inerente al condono/sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85. Successivamente, la porzione immobiliare è stata trattata con l’*“Accertamento di conformità” del 17.9.2008, n° 2008/AS010 – pratica 2007/362.*

FABBRICATO “B” (foglio 5, particella 99, subalterno 1 e 2) - cantina aziendale ed ulteriori locali agricoli che occupano l’intero edificio posto a valle del corpo di fabbrica principale, nelle immediate vicinanze di quest’ultimo. L’immobile è dislocato su due livelli, di cui uno parzialmente interrato: in quello inferiore sono ubicati i vasi vinari e le attrezzature per la cantina; il piano terreno è utilizzato quale deposito e stoccaggio di materiali e prodotti agricoli, oltre che per l’essiccazione dell’uva in condizioni a dir poco disagiati.

Le caratteristiche formali, costruttive e le finiture dell’edificio rendono il manufatto incongruente con il contesto architettonico ed ambientale in cui si inserisce: esso è stato realizzato presumibilmente negli anni sessanta del secolo scorso e presenta strutture portanti e particolari architettonici di mediocre qualità

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

costruttiva ed esecutiva. La struttura verticale, particolarmente snella, è realizzata in muratura di laterizio “forato”, privo di qualsiasi requisito di idoneità antisismica: essa presenta evidenti lesioni di natura strutturale, tali da mettere in dubbio la qualità costruttiva complessiva del manufatto e la sua solidità strutturale.

A livello climatico, il volume risulta assolutamente inadeguato alla destinazione di “cantina”, in quanto minimamente protettivo e non isolato termicamente, in virtù delle esili pareti di mattoni forati, irrigidite da travi in cls. armato.

E' prevista la demolizione completa dell'edificio, ritenuto del tutto incongruente con il contesto architettonico originale.

FABBRICATO “C” (foglio 5, particella 63, subalterno 500) - locali ad uso produttivo/imbottigliamento, posti all'interno del corpo di fabbrica pressoché autonomo, contiguo all'edificio principale “A”, disposto su di un unico livello fuori terra. La porzione immobiliare è composta da un locale imbottigliamento, dall'orciaia e da ulteriori locali accessori. La posizione particolarmente ravvicinata rispetto all'edificio residenziale, la sua difficile accessibilità con macchine operatrici ed autocarri, rendono il suo impiego poco agevole ed irrazionale, anche in virtù dello spazio limitato e distante dalla cantina.

Dal punto di vista urbanistico, il volume è stato oggetto della pratica edilizia n° 311/1985CO (Concessione Edilizia n° 2001/CO22), inerente al condono/sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85. Successivamente, la porzione immobiliare è stata trattata con l'“Accertamento di conformità” del 17.9.2008, n° 2008/AS010 – pratica 2007/362.

FABBRICATO “D” (foglio 5, particella 100) - locali agricoli che occupano l'intero piccolo edificio posto a valle dell'edificio di cui al punto precedente, nelle immediate vicinanze di quest'ultimo. L'immobile è dislocato su due livelli, di cui uno parzialmente interrato ed è utilizzato quale deposito e stoccaggio di materiali e prodotti agricoli.

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Le caratteristiche formali, costruttive e le finiture dell'edificio rendono il manufatto incongruente rispetto al contesto architettonico ed ambientale in cui si inserisce: esso presenta particolari architettonici di scarsa qualità ed esecuzione, con parti in cemento armato a “faccia vista”. La struttura portante verticale è realizzata in muratura di laterizio, con copertura a falde inclinate e manto in coppi e tegole; è indiscutibile l'inadeguatezza funzionale, formale ed architettonica del manufatto rispetto alle strutture rurali tipiche del contesto ambientale chiantigiano.

Attualmente il volume è destinato al deposito di attrezzature agricole: viste le sue caratteristiche costruttive e dimensionali, risulta difficile ed irrazionale un riutilizzo funzionale della struttura a fini agricoli.

Dal punto di vista urbanistico, il volume è stato oggetto della pratica edilizia n° CO94/0153 (Concessione Edilizia n° 1997/S031), inerente al condono/sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85 e successive. Successivamente, la porzione immobiliare è stata trattata con l'“Accertamento di conformità” del 17.9.2008, n° 2008/AS010 – pratica 2007/362.

Visto il vigente Regolamento Urbanistico l'edificio di cui trattasi è schedato ai n° 292/a, con interventi edilizi previsti dall'art. 81 del Regolamento Urbanistico sudetto; è utile sottolineare quanto segue:

- nella “classificazione tipologica” di cui alla scheda 292/a è impropriamente descritto quale “edificio recente residenziale” l'attuale magazzino aziendale, mai utilizzata a fini abitativi e che riporta l'attuale destinazione da epoca di gran lunga anteriore all'anno 2007 (vedi pratiche edilizie sopra descritte);*
- le caratteristiche dimensionali e costruttive di tale corpo di fabbrica lo rendono difficilmente riadattabile alle sopraggiunte necessità produttive aziendali; le sue altezze ridotte, la sua ubicazione e le dimensioni limitate non permettono la trasformazione in locali rimessa agricola, tanto meno cantina aziendale.*

E' prevista la demolizione completa dell'edificio, ritenuto del tutto incongruente con il contesto architettonico originale.

FABBRICATO “E” (foglio 5, particella 98) - piccolo edificio rurale autonomo, utilizzato quale deposito agricolo, disposto su due livelli e composto da complessivi

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

quattro piccoli locali di circa mq. 9/10 ciascuno; le sue caratteristiche formali lo rendono difficilmente riutilizzabile a fini strettamente agricoli.

Dal punto di vista urbanistico, il volume è stato oggetto della pratica edilizia n° 311/1985CO (Concessione Edilizia n° 2001/CO22), inerente al condono/sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85.

E' prevista la demolizione completa dell'edificio, ritenuto del tutto incongruente con il contesto architettonico originale.

FABBRICATO “F” (folio 5, particella 101) - rimessa agricola situata a quota altimetrica inferiore rispetto al corpo di fabbrica principale, a valle ed in direzione sud-ovest rispetto a quest'ultimo; essa ha forma rettangolare, con struttura e caratteristiche formali assolutamente inadatte al contesto paesaggistico ed architettonico circostante. La sua posizione condiziona una complessiva riqualificazione della zona limitrofa all'abitazione (edificio “A”), in quanto il transito dei mezzi agricoli che vi alloggiavano avviene a ridosso del corpo di fabbrica principale, pregiudicando la possibile sistemazione e valorizzazione dell'area rurale scoperta contigua al centro aziendale, che ben si presta a divenire uno spazio di rappresentanza, oltre che ad essere utilizzato per le normali attività domestiche e produttive.

Dal punto di vista urbanistico, il volume è stato oggetto della pratica edilizia n° 311/1985CO (Concessione Edilizia n° 2001/CO22), inerente al condono/sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85.

Visto il vigente Regolamento Urbanistico l'edificio di cui trattasi è schedato ai n° 292, con interventi edilizi previsti dall'art. 82 del Regolamento Urbanistico, comprendenti la “ristrutturazione urbanistica”.

E' prevista la demolizione completa dell'edificio, ritenuto del tutto incongruente con il contesto architettonico originale.

E' utile precisare che gran parte dei locali rurali di cui attualmente l'azienda dispone hanno caratteristiche costruttive, formali e tipologiche che rispondono solo parzialmente alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti: sono infatti caratterizzati da

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

altezze interne ridotte, aperture di modeste dimensioni, generalmente non carrabili e di difficile accessibilità; la loro localizzazione è alquanto casuale, tanto che le varie lavorazioni appaiono poco razionali e con elevata dispersione di tempo ed energie.

Da un punto di vista energetico, sono pessime le caratteristiche di “trasmittanza” delle strutture opache verticali e delle coperture, prive di qualsiasi elementare sistema di riduzione delle dispersioni termiche.

Da un punto di vista produttivo e qualitativo, i locali esistenti sono da ritenersi obsoleti ed inadeguati alle attuali esigenze igienico-sanitarie, operative ed alle attrezzature offerte dalla recente tecnologia (tini e vasi vinari in acciaio per stoccaggio e vinificazione del vino, pompe, impianti di imbottigliamento, spazi per lo stoccaggio, invecchiamento ed affinamento di vino).

La produzione agricola attuale è mediamente quantificabile in:

- q.li 420 circa di uva, atta alla produzione di Chianti DOCG, IGT (Eccellenza) e Vinsanto del Chianti DOC, causa in parte la vetustà dei vecchi impianti ed in parte la presenza di nuovi vigneti ancora non in piena produzione, chiaramente variabile negli anni in base alla situazione climatica, e all'impostazione produttiva dettata dall'imprenditore
- q.li 100 di olive, equivalenti a circa q.li 14 di olio extra vergine di oliva;
- q.li 2 circa di frutta per autoconsumo
- ortaggi per autoconsumo;

Per quanto concerne la trasformazione e confezionamento dei prodotti aziendali, le attuali disponibilità volumetriche e le possibilità di riutilizzo delle stesse risultano assolutamente carenti dal punto di vista strutturale, funzionale ed igienico sanitario. Tuttavia, per l'ottimizzazione delle lavorazioni e per adeguare ai sistemi più evoluti la produzione e la trasformazione dei prodotti agricoli, si sono constatate alcune evidenti carenze strutturali identificabili in:

- inadeguata consistenza e conformazione della attuale cantina di lavorazione e trasformazione delle uve DOCG ed IGT, quindi di spazi per i vasi vinari adeguati alla vinificazione ed al travaso del prodotto;

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

- assenza assoluta di cantina di stoccaggio/appassimento delle uve e del vino prima dell’imbottigliamento (min. 12 mesi), quindi di spazi per i vasi vinari;
- mancanza e/o insufficienza del locale di imbottigliamento, che non consente l’utilizzo di una piccola linea semplice a blocchi: infatti attualmente per il vino viene utilizzata un impianto mobile, mentre per l’olio extra vergine di oliva l’imbottigliamento è manuale.

Infine, vista la particolarità del prodotto di punta aziendale, ovvero il vino IGT “Eccellenza”, che ha conseguito vari riconoscimenti da parte di Enti valutatori autonomi, ottenuto tramite appassimento parziale di uva sangiovese, risulta indispensabile la realizzazione di spazi adeguatamente climatizzati, atti all’appassimento su cassette tipo “plateau” del prodotto: ciò comporta la necessità di superficie coperte e ben arieggiate, ove stoccare il prodotto per il periodo necessario al parziale essiccamento.

Le uve prodotte sono attualmente lavorate in locali disposti in modo irrazionale nell’ambito delle volumetrie aziendali, tali da generare gravi difficoltà operative, inutile dispendio di tempo ed energia.

Per quanto concerne la commercializzazione dei prodotti aziendali confezionati e/o imbottigliati (olio e vino), essa avviene prevalentemente attraverso agenti di commercio o negozi privati, ma non può avvenire direttamente in azienda in quanto carente di adeguati locali da utilizzare attualmente a tal scopo.

Nei prossimi anni è previsto un notevole incremento produttivo aziendale, sia sotto il punto di vista delle produzioni agricole che per la loro commercializzazione, in quanto l’azienda è stata e sarà oggetto di rinnovamenti colturali e promozione di prodotti agricoli; inoltre, si raggiungerà la piena produzione dei vigneti, le superfici in essere e le superfici ancora da piantare per un totale di circa Ha 10.00.00 di vigneto specializzato.

L’incremento maggiore in termine di produttività, commercializzazione ed immagine dell’azienda sarà legato appunto alla produzione del vino; per l’olio extra vergine si prevede solo un leggero incremento delle quantità prodotte.

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

3. Il contesto paesaggistico ed ambientale

La particolarità e il valore dell'ambito su cui si insedia l'azienda agricola (podere) “Poggio Rozzi” sono principalmente dovuti al proprio contesto ambientale e paesaggistico; intorno al complesso edilizio sono presenti le principali componenti caratteristiche del paesaggio chiantigiano: colline con dolci pendenze coperte da filari di vigneti, uliveti o coltivate, alternate ad altre ricoperte di uliveti o boschi, punteggiate da fattorie, pievi e castelli, per lo più posti su poggi e crinali e disegnate da una trama di sentieri e poderi generalmente posti a “mezza costa”. Questa struttura costitutiva del territorio agrario è ancora in gran parte leggibile; in particolare, l'area circostante “Poggio Rozzi” individua molte caratteristiche del tradizionale sistema insediativo rurale chiantigiano, costituito da “poderi”, condotti sovente col sistema della “mezzadria” fino ad alcuni decenni fa, dotati di una relativa autonomia produttiva e colturale; le colture agricole predominanti sono la vite e l'ulivo, salvo aree destinate a seminativo, per lo più individuate nelle zone di “fondovalle”.

3.a Flora e fauna

La flora e vegetazione presente nell'area in oggetto può essere così suddivisa:

- colture specializzate - si tratta soprattutto di viticoltura ed olivicoltura, in parte di impianto recente.;
- seminativi arborati ad ulivo – si tratta di coltivi più antichi, presenti soprattutto nei pressi della strada comunale Romita, posta lungo il crinale;
- boschi cedui a prevalenza di cerro, querce, lecci e pino domestico che si estendono sul versante che guarda a sud; nella parte a ridosso del torrente Virginio sono presenti acacie, pioppi ed essenze ripariali;

L'apparente uniformità di età degli individui, la quasi completa assenza di rigenerazione e alcune probabili tracce del sesto d'impianto, fanno presumere che il popolamento di pino domestico sia di origine antropica. Il taglio del bosco, nei decenni che si sono succeduti, avrebbe in tal caso favorito le latifoglie, portando alla

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

situazione attuale, in cui la maggiore densità di individui si riscontra nelle zone meno accessibili e sfruttabili.

I diversi ambienti presenti nell'area, boschi a diversa composizione e struttura, coltivi, incolti, arbusteti, acque ferme e correnti, permettono il mantenimento e la riproduzione di molte specie faunistiche.

L'aspetto più significativo è l'elevato indice di biodiversità che potrebbe essere fonte di irradiazione nelle zone circostanti di numerose specie contribuendo a ricreare equilibri che le differenti attività umane hanno fortemente compromesso.

Per quanto riguarda i mammiferi è stata accertata la consistente presenza di ungulati, specialmente cinghiali e caprioli, ma sono frequenti gli avvistamenti di volpi, tassi, istrici, oltre a lepri e roditori.

Gli uccelli sono presenti molte specie nidificanti, delle quali 3 di interesse regionale, ossia il gheppio, l'averla piccola e il codirosso.

Per la fauna "minore" si segnala, tra gli anfibi, la presenza della rana italica, anche questa d'interesse regionale, mentre i rettili sono presenti con 9 diverse specie.

3.b - Geologia

Da un punto di vista geologico a grande scala, l'area dei Monti del Chianti - durante le fasi orogeniche di formazione dell'Appennino Settentrionale susseguitesi fino al Pleistocene - è stata interessata da diversi episodi di innalzamento ed abbassamento tettonico con conseguenti cicli trasgressivi marini e/o continentali, il più importante dei quali è avvenuto nel Pliocene.

Questa trasgressione ha interessato ampie zone del bacino del Fiume Arno e di alcuni dei suoi affluenti, con conseguente sedimentazione di materiali incoerenti di varia granulometria (dalle ghiaie alle argille finissime) in netta discordanza geologica con le formazioni antiche sottostanti, appartenenti alla Serie Toscana ed a quella ligure.

In generale i sedimenti Pliocenici presentano la tipica successione dovuta al ciclo "ingressione-regressione marina"; partendo dal basso si hanno: ciottolami, sabbie, pelite, sabbie, ciottolami.

Rispetto a questa serie, la zona in oggetto è caratterizzata dalla parte bassa della sequenza in quanto i conglomerati si trovano al tetto delle sabbie od alternati ad

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

esse, presentandosi per lo più sui crinali collinari o lungo le quote più elevate degli stessi: nel fondovalle sono segnalati i sedimenti alluvionali di genesi fluviale, che coprono, con uno spessore ignoto, potenti spessori di argille soprastanti a loro volta i terreni lapidei delle antiche formazioni locali.

Dalla Legenda tematica della Carta Geologica del PS comunale, sappiamo che *“i Conglomerati sono costituiti da elementi prevalentemente calcarei in matrice sabbioso-limosa, talora ben cementati, con struttura lentiforme e spessori variabili da 2 a 5 m”*, mentre *“le sabbie si presentano con tessitura sabbioso-limosa di colore giallastro, in banchi talora cementati di spessore compreso tra 0,5 e 2m, intervallati da livelli decimetrici di limi argillosi di colore grigio”*.

I sedimenti alluvionali, di epoca recente ed attuale, della valle del Virginio sono infine costituiti da *“ciottoli, sabbie ed argille sabbiose di età quaternaria”*.

Per quanto riguarda l’assetto geomorfologico locale, esso si presenta con piani inclinati di varia pendenza, talora interrotti da piani verticali corrispondenti all’affioramento dei ciottolami consolidati: la stabilità dei terreni è dunque connessa all’equilibrio sui versanti dei sedimenti fini in relazione agli eventi meteorici ed alla regimazione idrogeologica dei terreni .

3.c - Caratteri del paesaggio agrario

Il paesaggio agrario di queste colline è caratterizzato da ampie zone specializzate a vigneto, spesso derivate da operazioni recenti di ristrutturazione fondiaria e agricole, e da alternanza tra oliveti e seminativi variamente inframezzati anche da superfici boscate. La coltivazione del vigneto non assume quasi mai i caratteri di una vera propria monocoltura, a causa di una morfologia che non permette grandi estensioni esclusivamente dedicate alla vite. Sono presenti tuttavia zone specializzate abbastanza estese, anche se con qualche intersezione di oliveto e talvolta di bosco. Gli impianti meno recenti sono stati realizzati eliminando qualsiasi elemento che rendesse più complicata la modellazione dei versanti o potesse ostacolare le lavorazioni. Il risultato sono ampi vigneti a rittochino che formano un’immagine abbastanza uniforme, interrotta solo dalle strade e dal corredo di olivi e alberi attorno alle case rurali o i piccoli centri.

3.d - Relazioni e valori visuali

La “Strada di Romita” è l’unica via che permette l’accesso alla località “Poggio Rozzi”; è una viabilità storica che da San Pancrazio conduce all’omonimo nucleo abitato, caratterizzata da visualità a tratti molto aperta, sia verso il bacino idrografico del torrente Pesa, sia verso quello del torrente Virginio.

Da essa, una volta giunti nei pressi di una deviazione verso valle, che attraverso la strada poderale conduce al centro aziendale, si può apprezzare solo parte dell’ambito riferibile al podere “Poggio Rozzi”, coltivato a vigneto e organizzato prevalentemente a mezza costa. La visualità reciproca tra l’area oggetto degli interventi edilizi ed ambientali e la “strada di Romita” risulta trascurabile, con l’esclusione delle volumetrie da demolire, quelle cioè prossime all’odierno centro aziendale.

La località “Poggio Rozzi”, ovvero il nucleo edificato così denominato, si erge sul versante di un poggio che, immediatamente a valle dell’edificato, degrada abbastanza bruscamente verso l’area di fondovalle costituita dal torrente Virginio; ai piedi del “poggio”, nella zona di fondovalle, è previsto l’inserimento della nuova cantina interrata, che risulta invisibile dalla “strada Romita”.

Dall’area interessata alla nuova volumetria risulta preclusa la visuale verso la “strada Romita”, in quanto risulta interposto il “Poggio Rozzi”; del resto, in direzione del torrente Virginio, sulla sponda opposta dello stesso rispetto a “Poggio Rozzi”, il terreno tende a risalire rapidamente, ma senza che dal versante sia facilmente individuabile l’area interessata ai lavori progettati; tra l’altro, lungo tale versante, non si ravvisano strade pubbliche o punti panoramici, mentre dalla “strada di Bonazza” non è visibile l’area interessata dagli interventi progettati.

L’insieme di colline intensamente coltivate e insediate, che circonda l’area oggetto della nuova costruzione, rende la zona scarsamente individuabile, stante la quota altimetrica inferiore alle aree più prossime; in breve, questo era l’obiettivo progettuale perseguito sin dall’inizio, ovvero di “nascondere” il più possibile la nuova costruzione, in modo da evitare impatti pesanti nel contesto agricolo e paesaggistico storicizzato, ben riconoscibile come una delle immagini archetipe della Toscana di oggi conosciuta nel mondo, dominato dal rapporto tra morfologia del rilievo, manufatto edilizio, vigneto, uliveto e bosco.

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Nell'equilibrio tra questi diversi usi e nella figurazione dei vari elementi che compongono questo quadro sta il carattere della struttura profonda del territorio oggetto di studio e dunque è nel disegno di queste stesse componenti che va ricercata la qualità della proposta progettuale, che prevede la rimozione di alcuni edifici incongruenti ed atipici posti nei pressi del nucleo edificato primordiale, oltre alla costruzione ex-novo di una cantina ampiamente interrata, posizionata in un'area di fondovalle, lontana (quasi esclusa) dai maggiori coni ottici e visuali panoramiche. Ciò perché ogni innovazione ambientale e paesaggistica, seppur degna intrinsecamente di valore architettonico e stilistico, presume una lunga rielaborazione delle abitudini “visive” e dell'immaginario comune, che predilige maggiormente il sobrio equilibrio dell'odierno territorio agricolo chiantigiano, rispetto a tentativi di innovazione, talvolta ampiamente discutibili.

La presunzione spesso porta a risultati di dubbia valenza paesaggistica ed ambientale e non sempre la salvaguardia dell'esistente va annoverata come mero “conservatorismo”: questa è l'idea di fondo che ha ispirato il progetto di cui trattasi.

Come sopra anticipato, nell'ambito specifico del podere di “Poggio Rozzi” sono presenti alcuni elementi di degrado ambientale, come gli edifici più recenti, che impattano sia per le dimensioni, sia per la loro tipologia costruttiva e stato di manutenzione; la loro rimozione pare necessaria per riportare il centro aziendale, almeno in parte, al proprio originario assetto.

3.e . Valutazioni PIT

La verifica di adeguamento al PIT/PPR (artt. 20 e 21 della disciplina del PIT) consiste nell'appurare il rispetto della disciplina statutaria, la coerenza con gli obiettivi, gli indirizzi per le politiche e le direttive del “Pit” toscano, dei contenuti della presente variante.

Lo statuto del territorio, declinato nelle sue componenti di patrimonio territoriale e invarianti strutturali, costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute nella variante ed elencate al precedente paragrafo.

Relativamente alla rappresentazione delle invarianti strutturali nel PIT/PPR, in particolare in riferimento alla struttura agro-forestale, si ritiene opportuno segnalare alcune imprecisioni riscontrate nella rappresentazione cartografica, dovute principalmente alla scala originaria di rappresentazione del PIT/PPR, scala 1:50.000, ed al fatto che tale area si trova proprio sul limite del bosco così che le chiome degli alberi, e le relative ombre nella foto aerea, ne sormontano porzione.

Di seguito si riportano le principali azioni e gli interventi che determinano il raggiungimento dell'obiettivo progettuale, già oggetto della verifica a “VAS” e del parere della “Città Metropolitana”. Essi sono:

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

- Demolizione di quattro annessi agricoli esistenti, di dimensioni varie, oggetto di recenti “condoni edilizi”, privi di rilevanza architettonica, di scarso valore estetico, ritenuti incongruenti rispetto al contesto paesaggistico locale;
- Realizzazione di nuova cantina ampiamente interrata, in cui verranno concentrate la prevalenza di attività agricole che l’azienda svolge; la sua posizione permette di “nascondere” la costruzione dai punti panoramici di maggior evidenza;
- Compensazione in loco dei terreni movimentati, con distribuzione del terreno sull’area limitrofa alla zona interessata dalla nuova costruzione;
- Mantenimento, valorizzazione e cura della principale viabilità podereale storica con creazione di dotazioni ecologiche come nuovi impianti colturali, siepi serie di alberi idonei alle aree di fondovalle;
- Riqualficazione del paesaggio attraverso la collocazione di nuovo vigneto (nei pressi della nuova cantina), gruppi o filari di alberi idonei alle aree di fondovalle (pioppi, noci, acacie, ecc.) nei pressi del nuovo edificio e della viabilità esistente recuperata e/o potenziata, per valorizzare le visuali prospettiche dalla viabilità di crinale, fare da filtro tra residenza e aree agricole, attenuare l’impatto delle trasformazioni.

In riferimento all’insieme di queste azioni vengono presi in considerazione gli indirizzi per le politiche, gli obiettivi di qualità e le direttive contenuti nel documento del Pit “Scheda ambito di paesaggio n. 10 – Chianti” e riferiti all’ambito territoriale interessato dal “Piano Attuativo” e, di seguito, viene espresso un giudizio sintetico di coerenza utilizzando i termini di: contrasto, indifferenza, coerenza e attuazione.

Più in particolare con il termine ‘**contrasto**’ si intende indicare la presenza di azioni definite in antitesi alla direttiva regionale o i cui effetti possono ostacolare il raggiungimento dell’obiettivo definito nel piano paesaggistico; con ‘**indifferenza**’ si intende evidenziare la non attinenza delle previsioni con gli argomenti contenuti nell’indirizzo o nella direttiva in oggetto; con ‘**coerenza**’ si intende indicare la piena sintonia dei contenuti del “Piano attuativo” con l’indirizzo, l’obiettivo di qualità o la direttiva citata; infine con ‘**attuazione**’ si intende rilevare che gli interventi previsti possono contribuire fattivamente a realizzare le condizioni e gli obiettivi auspicati nel piano paesaggistico.

Gli estratti dei documenti sopra citati del PIT/PPR sono riportati in corsivo.

INDIRIZZI PER LE POLITICHE PER LE AREE RIFERIBILI AI SISTEMI DELLA COLLINA

4. tutelare l’integrità morfologica e percettiva dei centri collinari che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agrari, le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine è necessario evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

dell’insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;

coerenza - attuazione

5. favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, condizioni di riuso e riqualificazione che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d’insieme. In quest’ottica vanno tutelate anche le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all’agricoltura;

indifferenza

6. valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicatura con i vigneti e superfici forestali, promuovendo una diversificazione che assicuri la continuità ecologica dei boschi e di ridurre il valore paesaggistico complessivo dell’area;

coerenza - attuazione

7. favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;

coerenza – attuazione

8. favorire il mantenimento, anche attraverso adeguati sostegni, degli elementi di impronta tradizionale presenti nei sistemi colturali che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (ciò in relazione alla presenza e all’efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante);

indifferenza

9. salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l’adozione di metodi colturali e sistemi d’impianto atti a contenere l’erosione del suolo;

indifferenza

10. per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

indifferenza

11. adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, nei sistemi di Collina su depositi neo-aternari a livelli resistenti, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi;

indifferenza

12. promuovere il ripristino dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa. Ciò con particolare riferimento alla razionalizzazione e riqualificazione dei bacini estrattivi di argilla del Ferrone, all'area del cementificio di Testi e alle cave di Montegrossi;

indifferenza

13. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

indifferenza

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario.

DIRETTIVE CORRELATE

1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

coerenza - attuazione

1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;

coerenza

1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

coerenza

1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;

indifferenza

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

coerenza

1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

coerenza

1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

Coerenza

Obiettivo 2

Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione culturale, complessità e articolazione della maglia

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico.

DIRETTIVE CORRELATE

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

indifferenza

2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;

indifferenza

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

indifferenza

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

coerenza

2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

coerenza

2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

indifferenza

2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile.

Orientamenti:

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte San Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto; contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena; favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto; riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

Indifferenza

2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).

Orientamenti:

- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;*
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.*

Indifferenza

4. Descrizione progettuale

Inserimento paesaggistico e caratteri architettonici della cantina

La zona prescelta per la realizzazione della cantina, posizionata nelle immediate vicinanze del nucleo rurale originario, ma più a valle tra la vegetazione dell'area boscata da una parte e la vegetazione ripariale del Virginio dall'altra, è in posizione paesaggisticamente defilata e consentirà di non alterare le visuali che si godono dalle strade di crinale e dai punti panoramici circostanti.

L'architettura in questo caso vuole instaurare un rapporto di "mimesi" con il paesaggio agrario circostante, ispirandosi alle sistemazioni agrarie tradizionali ed in particolare ai muri a secco che creano tipicamente, in questa come in altre zone del Chianti, i terrazzamenti coltivabili. Un'architettura caratterizzata dall'essere completamente interrata su tre lati e dal presentare un'unica facciata fuori terra, che si conforma alla morfologia naturale del terreno, plasmandosi lungo la curva di livello

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

di riferimento, tale che la costruzione riprenda, anche nella sua proiezione orizzontale, l'andamento naturale, pressoché emisferico, del terreno. Altro elemento caratterizzante saranno le coperture “giardino” in cui la coltre di terreno di riporto, consentirà di continuare ad usufruire del terreno per la coltivazione di arbusti e viti.

Anche i materiali richiamano gli elementi naturali e le trasformazioni antropiche del paesaggio agrario del Chianti e si ispirano ad una tradizione locale declinata con linguaggi contemporanei: il sasso locale, apparecchiato a ricorsi regolari secondo tradizione, come rivestimento del fronte fuori terra, l'acciaio corten (ossia acciaio ossidato, al naturale) per la pensilina a sbalzo e pergolato, il legno per gli infissi.

La tipologia prescelta si ispira evidentemente ad una lunga tradizione locale, sia storica che contemporanea, di locali parzialmente ipogei adibiti a cantina. Basti ricordare in questa sede due esempi: il primo è la cantina di Villa Le Corti (disegnata alla fine del '500 da Santi di Tito) a San Casciano Val di Pesa, caratterizzata da un grande spazio voltato costruito al piede del dirupo antistante la villa che forma al suo intradosso un giardino pensile; il secondo è la contemporanea “Cantina Antinori al Bargino”, divenuta ormai simbolo e punto di riferimento di una tradizione fortemente rinnovata negli ultimi decenni con vari e pregiati esempi disseminati in tutta la Toscana.

Riguardo alle sistemazione paesaggistiche occorre ancora una volta sottolineare che la posizione prescelta, nell'ambito della valle generata dal torrente Virginio, è caratterizzata da una quota altimetrica di molto inferiore rispetto alle aree collinari contigue: tale circostanza rende l'area difficilmente individuabile da coni panoramici di rilievo, nascosta com'è dai rilievi collinari circostanti. La schermatura dell'edificio è di fatto costituita dalla vegetazione spontanea esistente, posta sia a monte (boschetto misto a prevalenza di querci, cerri, cipressi e lecci), sia a valle, lungo il torrente Virginio (filari e boschetto di pioppi, acacie, vetrici, ecc.); ulteriori alberi d'alto fusto sarebbero collocati nella zona prossima alla costruzione, privilegiando essenze autoctone a foglia caduca (pioppi, noci, acacie, alberi da frutta, ecc.), per ovvie ragioni climatiche e di irraggiamento solare dell'edificio progettato. Anche la copertura tipo “tetto-giardino”, verrebbe piantumata con piante ed arbusti locali (ginestra, erica scoparia, rosmarino, ecc.).

Il progetto non prevede mutazione sostanziale degli elementi morfologici e paesistico-ambientali del territorio, fatta salva l'area immediatamente interessata alla nuova costruzione; nell'area limitrofa alla futura cantina sarà impiantato un nuovo vigneto (uve bianche) e piantumati alberi ad alto fusto di specie autoctone (pioppi, noci, alberi da frutto, ecc.). Non si provocano evidenti impatti visivi da punti di vista principali e la viabilità esistente (che dal centro aziendale conduce alla vallata del torrente) non viene alterata, ma anzi recuperata e mantenuta.

La prima fase del processo di conoscenza e analisi del paesaggio riferita all'ambito territoriale interessato dal piano attuativo/variante al Regolamento urbanistico è

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

riassunta nella presente relazione, corredata dagli studi ed elaborati grafici elencati al precedente paragrafo, contenenti schemi interpretativi di inquadramento territoriale, uso del suolo, elementi del paesaggio agrario, relazioni e valori visuali.

L'indagine ha evidenziato sia il valore delle singole componenti del paesaggio sia il pregio delle strette relazioni che lo hanno prodotto e che determinano ancora oggi una sua specifica riconoscibilità. Queste relazioni sono ben riconoscibili anche grazie ad una visualità aperta fruibile da alcuni tratti di viabilità di crinale.

Di seguito sono elencati gli elementi del paesaggio emersi nell'ambito oggetto di studio, suddivisi per tipo di intervento raccomandato.

4.a - Elementi del paesaggio da tutelare

- le relazioni fisiografiche tra i vari “poderi” ed insediamenti storici, determinate da una maglia ben strutturata di sentieri poderali e dalla strada di crinale (strada Romita) che collega San Pancrazio a Romita;
- il disegno geometrico dei vigneti;
- i filari di alberi, le quinte vegetali e le aree boscate di pregio;
- il rapporto tra morfologia dei rilievi, manufatti edilizi storici, vigneto, oliveto e bosco, che determina una delle immagini tipiche di questa parte del Chianti fiorentino. Intorno a “Poggio Rozzi” dominano le zone specializzate a vigneto, derivate da operazioni recenti di ristrutturazione fondiaria e agricola. Tuttavia una più ricca alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi, variamente inframezzati anche da superfici boscate, è ancora riscontrabile in molti ambiti agricoli delle vicinanze. Nell'equilibrio e nella figurazione dei vari elementi che compongono questo quadro tradizionale sta il carattere della struttura profonda del territorio oggetto di indagine e dunque è nell'utilizzo e nel disegno di queste stesse componenti e nelle relazioni tra elementi strutturanti esistenti e nuovi che va ricercata la qualità del progetto.

4.b - Elementi del paesaggio da riqualificare

- La vegetazione ripariale e le bordature vegetali lungo il torrente Virginio, lungo scarpate e dislivelli incolti, a confine tra colture diverse del podere;
- Le aree incolte.

4.c - Elementi incongrui da sostituire

- Gli annessi agricoli più recenti (già oggetto di “condono edilizio”);

4.d - Nuovi elementi strutturanti ammissibili

- La collocazione di nuovo impianto di vigneto, alberature autoctone a gruppi e/o filari di pioppi, noci, frutti di origine autoctona, nei pressi del nuovo edificio e lungo le strade d'accesso.

Questa azione può avere una molteplice funzione:

- valorizzare le visuali prospettiche della viabilità esistente;

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

- fare da filtro tra nuova costruzione e aree agricole circostanti;
 - introdurre maggiore diversificazione colturale;
 - attenuare l’impatto delle trasformazioni.
- La collocazione di dotazioni ecologiche come siepi o filari alberati lungo la viabilità poderale storica. Essa è in grado di:
- valorizzare la viabilità storica poderale;
 - realizzare connessioni con i crinali coltivati a olivi;
 - evidenziare le connessioni tra gli insediamenti storici;
 - migliorare i livelli di permeabilità del suolo.

4.e - Caratteristiche costruttive e sistemazioni esterne

La cantina sarà prevalentemente interrata, dotata di copertura piana per lo più inerbita, conformata alla curva di livello di riferimento del terreno posto immediatamente ai piedi del declivio e del boschetto; il risultato finale dovrebbe mostrare una parete fuori terra di forma sinuosa, dotata di aperture carrabili e protetta da una pensilina. La struttura portante sarà in cemento armato, mentre le finiture saranno prevalentemente in pietra locale a vista, laterizio fatto a mano, intonaco civile, con dettagli in metallo ossidato (acciaio corten o simili) e legno. L’area circostante ed antistante la cantina verrà mantenuta libera da manufatti o costruzioni, superando i dislivelli creatisi con scarpate dolci inerbite, sistemando spazi di sosta e manovra con pietrisco fine compattato. L’insieme deve trasmettere la massima sobrietà e funzionalità tipica di un luogo di lavoro, impreziosito da materiali e finiture di qualità, con la massima attenzione rivolta al risparmio energetico ed all’uso di materiali naturali.

4.f - Indicazioni di massima di natura strutturale

La nuova cantina sarà realizzata con tecniche tradizionali. La morfologia dei luoghi ed il progetto architettonico consentono un inserimento del nuovo volume sul versante con opere limitate. Infatti la stabilità del sedime di scavo e fondazione consentono di ridurre le quantità dei movimenti terra necessari (vedi relazione Geologo M.A. Botta).

Solo nella parte centrale, sarà utile predisporre una paratia di pali, al solo scopo provvisorio al solo fine di non sconfinare con gli scavi nella soprastante area boscata.

Le fondazioni del nuovo edificio saranno realizzate con una platea di calcestruzzo armato di spessore 40 cm, i muri contro terra avranno spessori variabili tra 30 e 40 cm, mentre i setti verticali sismo resistenti avranno spessori compresi tra 25 e 30.

Gli orizzontamenti saranno in alcuni casi realizzati con solai semiprefabbricati di tipo “Predalle” ed in altri con solette bidimensionali alleggerite (tipo Cobiax) assai versatili ed adattabili alle necessari asole per gli impianti presentano spessori tra 30 e 40 cm.

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Nella parte di valle, fuori terra è previsto il rivestimento (non portante) e sono possibili elementi strutturali leggeri in acciaio e legno.

Particolare cura sarà dedicata al convogliamento delle acque superficiali ed ipodermiche potenziando e modificando il microreticolo idraulico superficiale, nonché inserendo trincee drenanti in modo da non alterare il regime della circolazione idrica ipodermica e non creare l'effetto "diga" con la nuova costruzione.

I rinterri sulle coperture ed i rinfianchi saranno realizzati con materiali granulari drenanti, di peso specifico non levato opportunamente drenati, utili allo scopo saranno i materiali provenienti dagli scavi ricchi di conglomerati fluviali coesi.

Il progetto strutturale sarà redatto alla luce delle seguenti normative e scelte progettuali:

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- ✓ DM 14 gennaio 2008 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”;
- ✓ CM 2 febbraio 2009 n°617 “Nuova circolare delle norme tecniche per le costruzioni”;
- ✓ UNI 11104:2004 Calcestruzzo. Specificazione, prestazione, produzione e conformità. Istruzioni complementari per l’applicazione della EN 206-1;
- ✓ Eurocodice 7 – Progettazione geotecnica.

Tipo di opera: Opera ordinaria

Vita nominale Vn: 50 anni

Classe d’uso: Classe II

Classe di duttilità: B

Circa la microzonazione sismica dell'area si ha :

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29



Parametri sismici				
	T_R [anni]	a_g [m/s ²]	F_0 [-]	T_C^* [s]
SLO	30	0.421	2.578	0.249
SLD	50	0.514	2.592	0.259
SLV	475	1.169	2.495	0.289
SLC	975	1.510	2.441	0.292

<p>ID Punto 1 = 20723 ID Punto 2 = 20945 ID Punto 3 = 20946 ID Punto 4 = 20724</p> <p>Dati sismici rilevati correttamente.</p>	
---	--

Lat. 43.5882; Lon. 11.1774; Ag/g= 0.119 Zona 3 fascia C . altezza s.l.m.m. = 265 mt

La microzonazione sismica depone a favore di una area a bassa sismicità .

Non si evidenzia nessuna criticità per la costruzione dell'opere dal punto di vista delle strutture.

Si riportano di seguito sezioni esplicative di massima

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

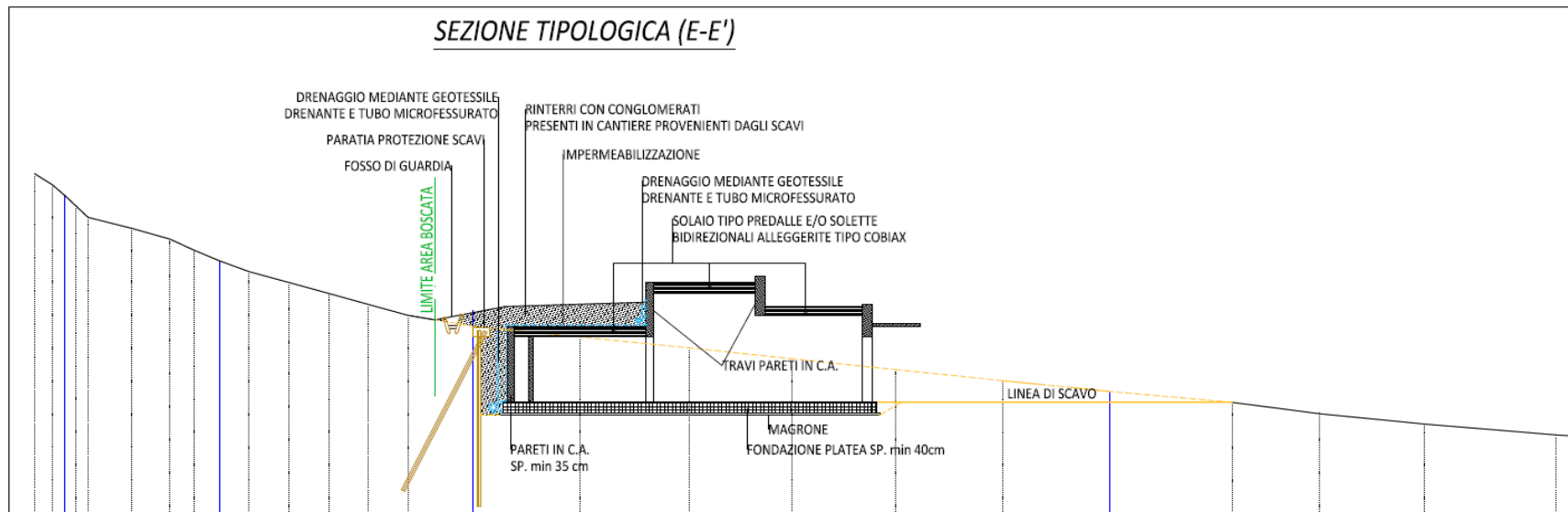
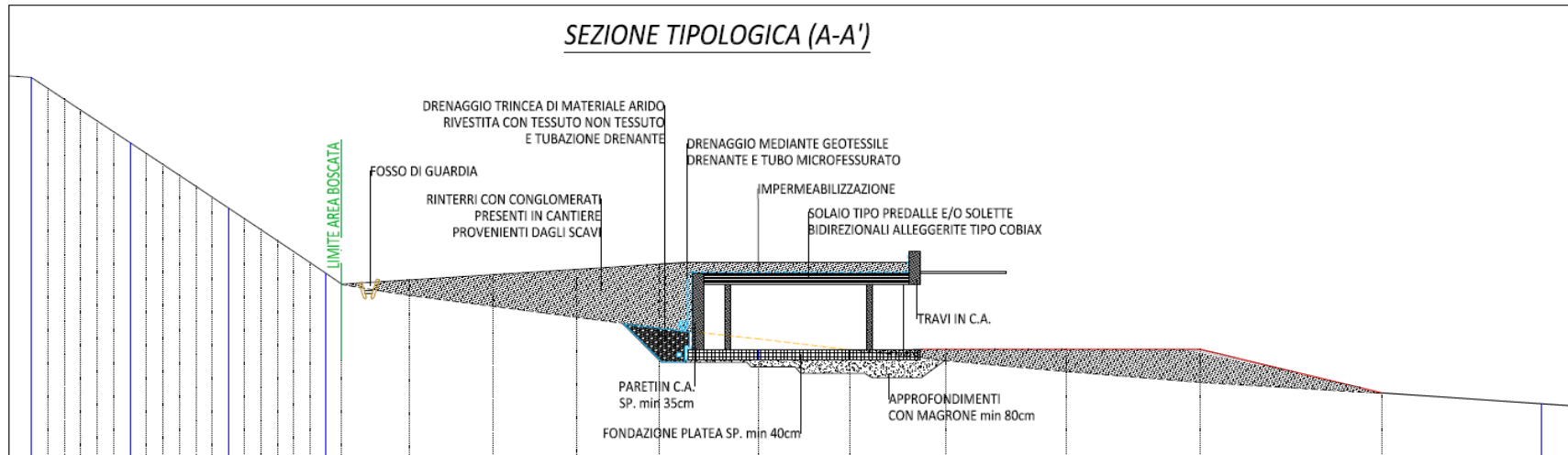
COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

5- Documentazione Fotografica

Stato attuale



Stato di progetto



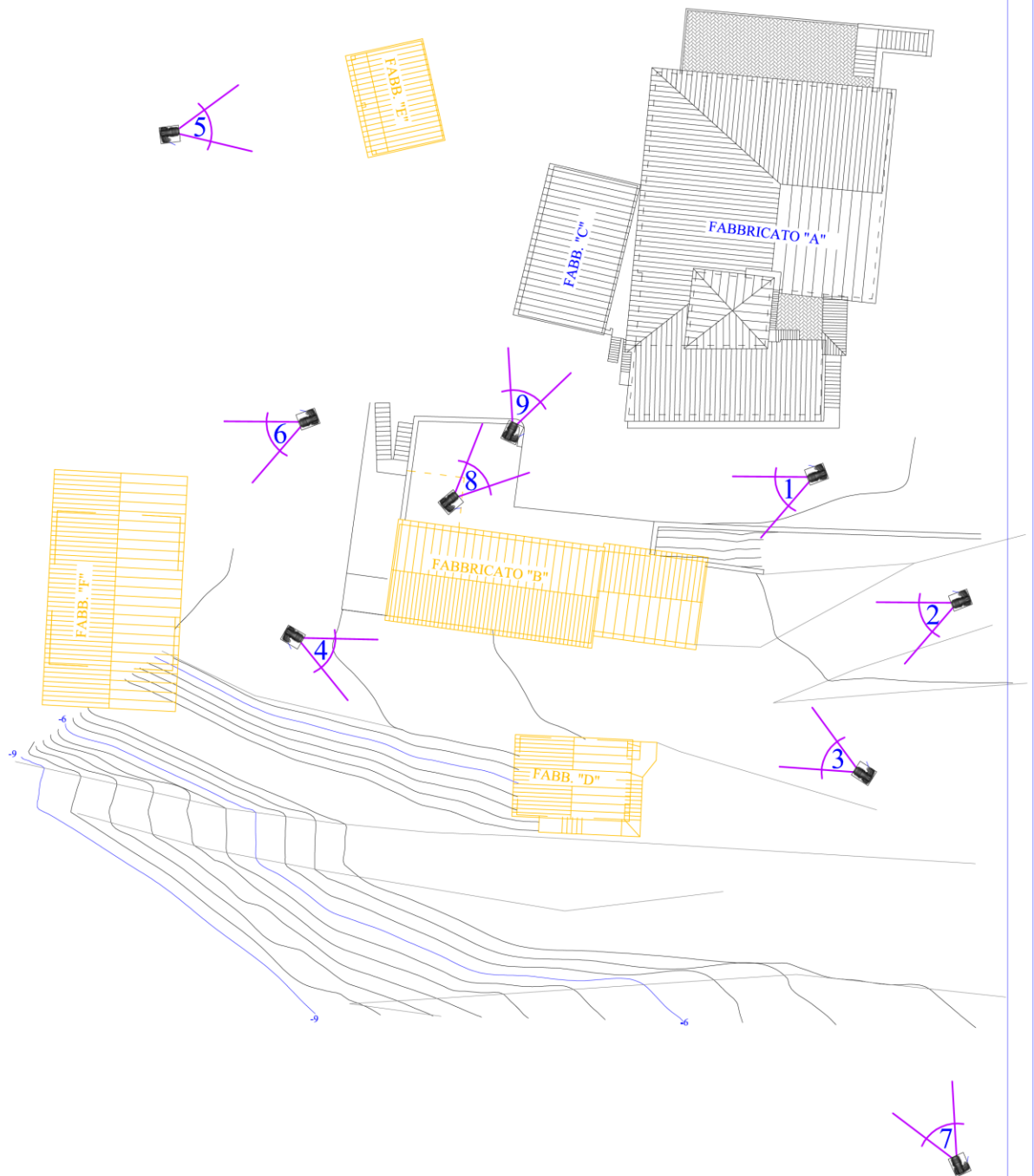
PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

SCHEMA PUNTI DI PRESA POGGIO ROZZI

 -fabbricati da demolire



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 1- fabbricato “B” (da demolire)



Foto 2- fabbricato “B” e “D” (da demolire)



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 3- fabbricato “B” (da demolire)



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 4- fabbricato “B” e “D” (da demolire)



Foto 5- fabbricato “E” (da demolire)



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 6- fabbricato “F” (da demolire)



Foto 7- fabbricato “B” e “D” (da demolire) e fabbricato “A”



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 8- fabbricato “A”



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 9- fabbricato “D”

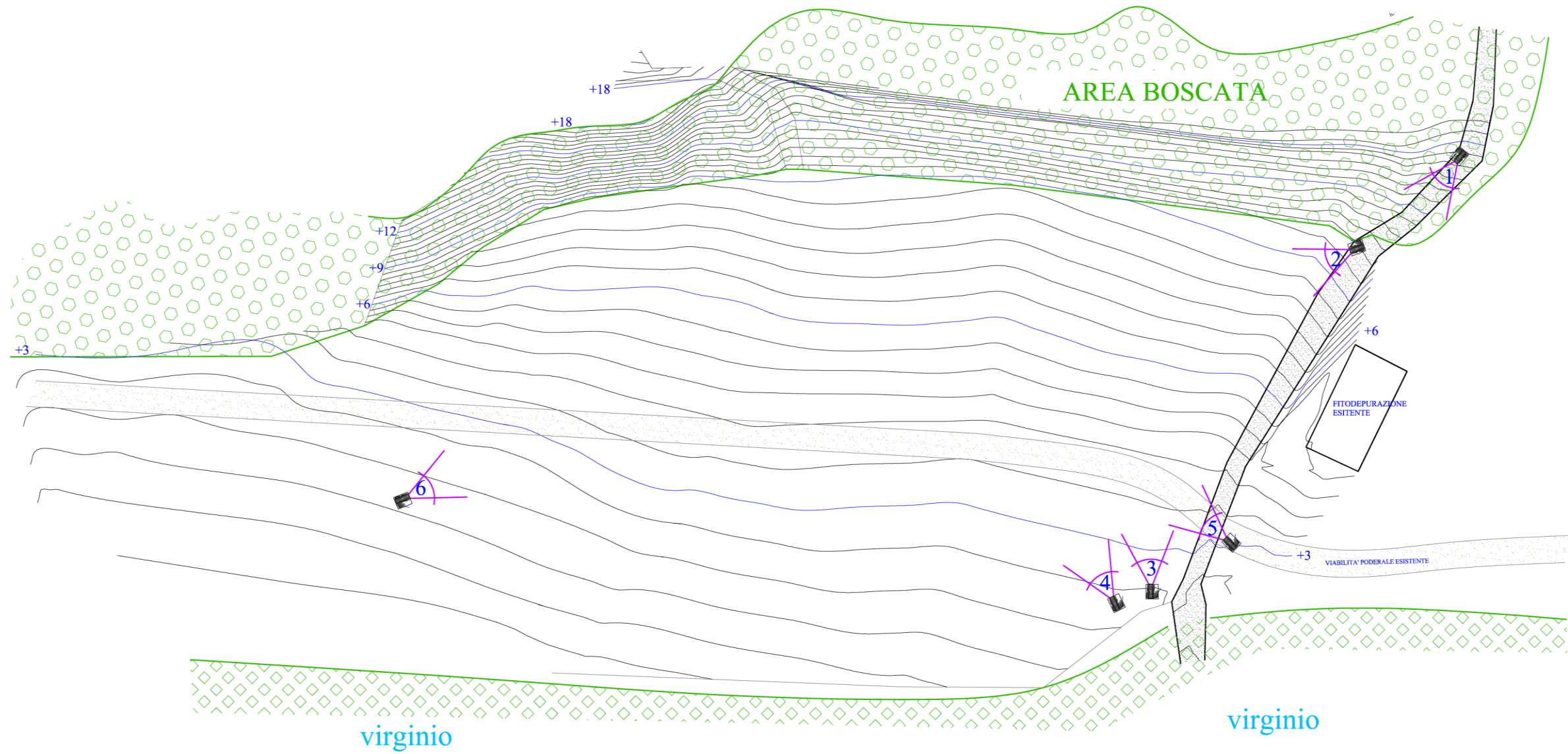


PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

SCHEMA PUNTI DI PRESA



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 1



Foto 2



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 3



Foto 4



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 5



Foto 6



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Foto 7

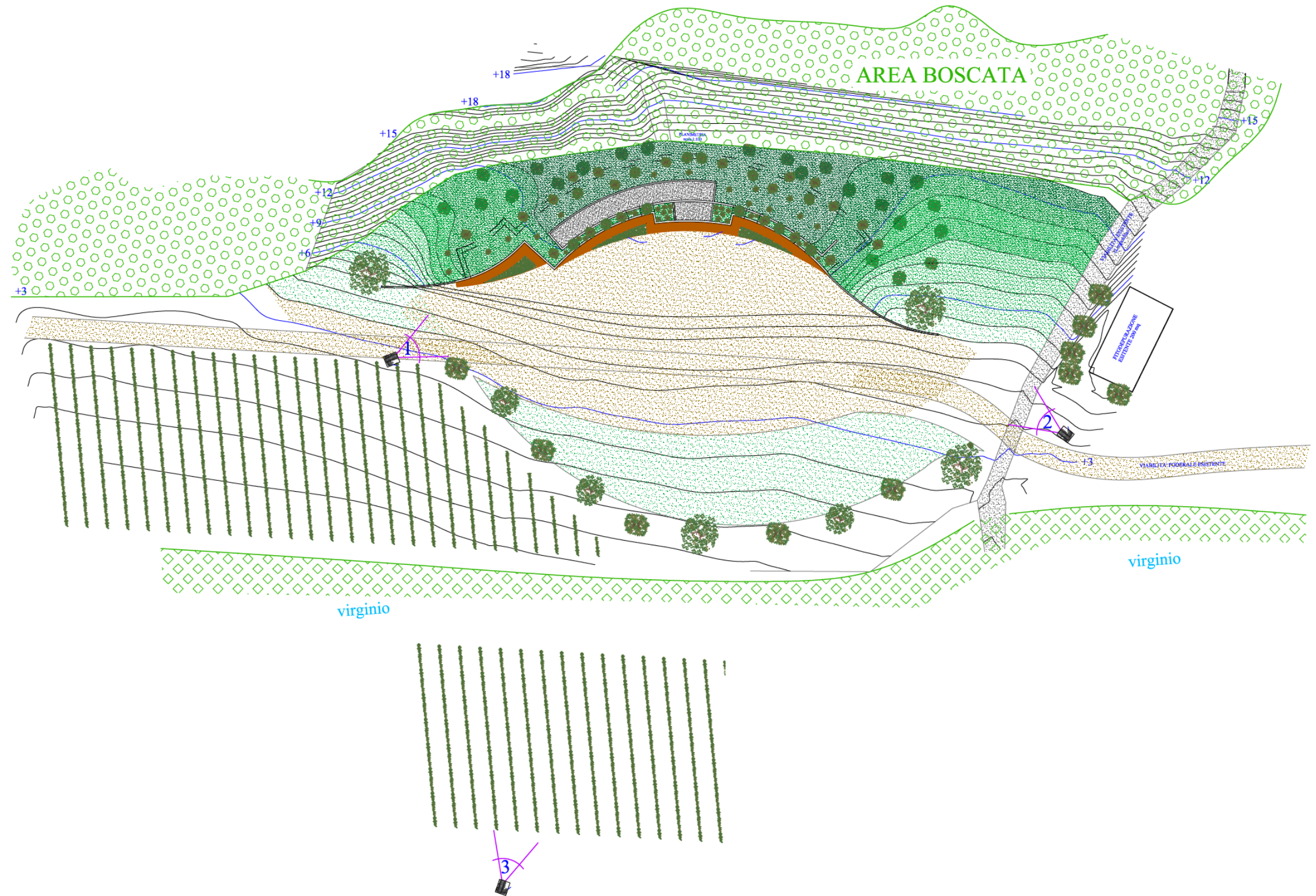


PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

SCHEMA PUNTI DI PRESA RENDERING



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

RENDERING 1



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

RENDERING 2



RENDERING 2

PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

RENDERING 3



PIANO ATTUATIVO

“Az. Agr. Poggio Rozzi di Eberhard Toggenburg”

Località Poggio Rozzi, Strada Romita n° 29

Tavarnelle V.P., Gennaio 2017

Redattori:

- dott. agr. Michele Lotti Margotti

- geom. Luca Anichini

- dott. ing. Daniele Lapi

- dott. geol. Maria Angela Botta

Richiedente:

dott. Eberhard Toggenburg
(titolare Az. Agr. Poggio Rozzi)

Ulrich Toggenburg
(proprietario)