

Comune di Greve in Chianti (FI)



**Programma Aziendale Pluriennale di
Miglioramento Agricolo Ambientale**
(L.R. Toscana 65/2014)

Verifica di coerenza con il PIT

Tenuta La Valletta - Panzano in Chianti



Proprietà

Gagliole Società Agricola Inc.



GAGLIOLE

Dr. Franco Gabbrielli
Perito Agrario

Architetto
Spartaco Mori

VERIFICA DI COERENZA AL PIT

con valenza di Piano Paesaggistico - DCR n° 37 del 27.03.2015

Premessa:

L'azienda Agricola Gagliole è costituita da due corpi aziendali, uno ricadente nel comune di Greve in Chianti in provincia di Firenze e l'altro ricadente nel comune di Castellina in Chianti provincia di Siena.

Il corpo aziendale ricadente nel comune di Greve in Chianti, posto in prossimità del centro urbano di Panzano in Chianti e collegato al capoluogo di Provincia dalla strada provinciale n.222; è identificato con toponimo “La Valletta” e comprende altre a terreni particolarmente idonei alla coltura della vite e dell'olivo n.2 fabbricati destinati a cantina di vinificazione e stoccaggio ed abitazioni rurali, in parte dedite all'attività agrituristica ed in parte utilizzate dai dipendenti dell'azienda agricola.

La società Gagliole si pone l'obiettivo di costruire una nuova cantina, in località La Valletta, necessaria per migliorare le condizioni di trasformazione dei prodotti al fine di elevare ulteriormente il già alto livello qualitativo della propria produzione e l'efficienza necessaria per garantire la sostenibilità economica dell'impresa.

Infatti, nel fabbricato adibito a cantina sono attualmente compresi i locali di vinificazione, di stoccaggio ed imbottigliamento, oltre a locali per mensa, bagni e spogliatoi, uffici e magazzini, con evidente carenza di spazi, soprattutto per l'affinamento in legno. L'azienda attualmente utilizza un locale in affitto, in comune di Castellina in Chianti, per l'affinamento in legno ed in particolare per le barriques, con evidenti problemi in termini di gestione tecnica ed economica dell'Impresa. Altre carenze si rilevano per gli spazi da adibire ad uffici commerciali ed amministrativi, locali per degustazione ed esposizione dei prodotti, locali per orciaia ed imbottigliamento olio, locali per officina ed deposito di attrezzatura e locali per magazzini delle materie prime da utilizzare nella coltivazione (antiparassitari, fertilizzanti, ecc.) La carenza di spazi per le attività di trasformazione si renderà ancora più evidente al momento dell'entrata in piena prodizione degli impianti di vigne più recenti, a partire dalla vendemmia 2017.

Il nuovo fabbricato consentirà di razionalizzare le operazione di vinificazione d di affinamento dei

vini, oltre a migliorare la tutela della salute della sicurezza degli operatori. La nuova costruzione sarà localizzata nella particella n.61 del foglio di mappa n.149 nel comune di Greve in Chianti, per una superficie lorda di mq. 916,60 ed una volumetria di mc. 3.113,80.

Metodo di verifica:

La verifica di coerenza alle prescrizioni del PIT alle previsioni contenute nel Piano Attuativo “La Valletta” quale variante in fase di adozione del R.U. del Comune di Greve in Chianti, è stata condotta su due fronti di valutazione specifici:

1 – Disciplina d’uso dell’ambito n.10 Chianti

Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell’ambito. Gli obiettivi di ambito sono individuati mediante l’esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idro geomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli ‘indirizzi’ contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante.

Obiettivo 1: 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.

Verifica delle direttive correlate:

1.1 – L’intervento proposto non altera la leggibilità della struttura insediativa di crinale, quindi evitando nuove espansioni che alterino l’integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; come altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca inter visibilità;

1.2 – L’intervento proposto non altera 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;

1.3 - L’intervento proposto non altera 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. L’intervento proposto non altera le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo;

1.4 - L'intervento proposto non costituisce espansione urbana né a carattere residenziale né artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato.

1.5 - L'intervento proposto non costituisce intervento di nuova urbanizzazione, data la vicinanza al complesso immobiliare esistente;

1.6 – Per l'inserimento della nuova cantina è stata perseguita la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici; la soluzione progettuale ha ricercato il migliore inserimento paesaggistico evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di “fuori scala”, non alterando in modo significativo il profilo del terreno, non interferendo visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico nonché con porzioni di territorio caratterizzate da elevata inter visibilità (linee di crinale, sommità di poggi);

1.7 – L'intervento proposto utilizza una viabilità privata senza quindi andare ad interferire sull'attuale rete del territorio, la viabilità minore e i sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle.

Obiettivo 2: Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico.

Verifica delle direttive correlate:

2.1 - L'intervento proposto non interessa la complessità della maglia agraria del sistema d'impronta mezzadrile senza quindi andare ad interferire con la banalizzazione e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali. Le opere di sistemazione esterna garantiranno l'integrità e la continuità delle sistemazione idraulico-agrarie esistenti.

2.2 - L'intervento proposto non interessa le aree boscate.

2.3 - L'intervento proposto non interessa i sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa.

2 - Corrispondenza tra i morfotipi rurali ed i paesaggi rurali storici

L'intervento proposto è localizzato, all'interno del *morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti* - *Sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali n.18* (vedi cartografia allegata).

Il morfotipo è presente per lo più in ambiti collinari ed è caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti, variamente inframmezzati da superfici boscate. Si distinguono infatti situazioni in cui la maglia agraria è fitta, con appezzamenti di dimensione contenuta, e situazioni in cui la maglia è

media o anche ampia. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno. Possono essere presenti sia appezzamenti condotti in maniera tradizionale che sistemi colturali moderni.

All'interno del morfotipo sono riconoscibili diversi paesaggi storici rurali quali: *2A Paesaggio della mezzadria poderale (con e senza fattoria) -- 2B Paesaggio della mezzadria poderale periurbano e dei versanti arborati terrazzati e ciglionati -- 2C Paesaggio della mezzadria poderale "tipo Chianti" con forte incidenza del bosco alle quote più elevate.*

Gli interventi proposti mediante il collegamento degli obiettivi di qualità paesaggistica relativi al morfotipo rurale sopra citato con i paesaggi storici in esso riconosciuti, garantiscono il preservare dei caratteri ancora leggibili ed orienta quindi le trasformazioni in direzione della loro tutela.

Disciplina dei beni paesaggistici:

Gli interventi proposti nel Piano Attuativo non sono compresi nelle aree di protezione paesaggistica ai sensi degli artt.136 e 142 del codice, pertanto non si procede a verifica.

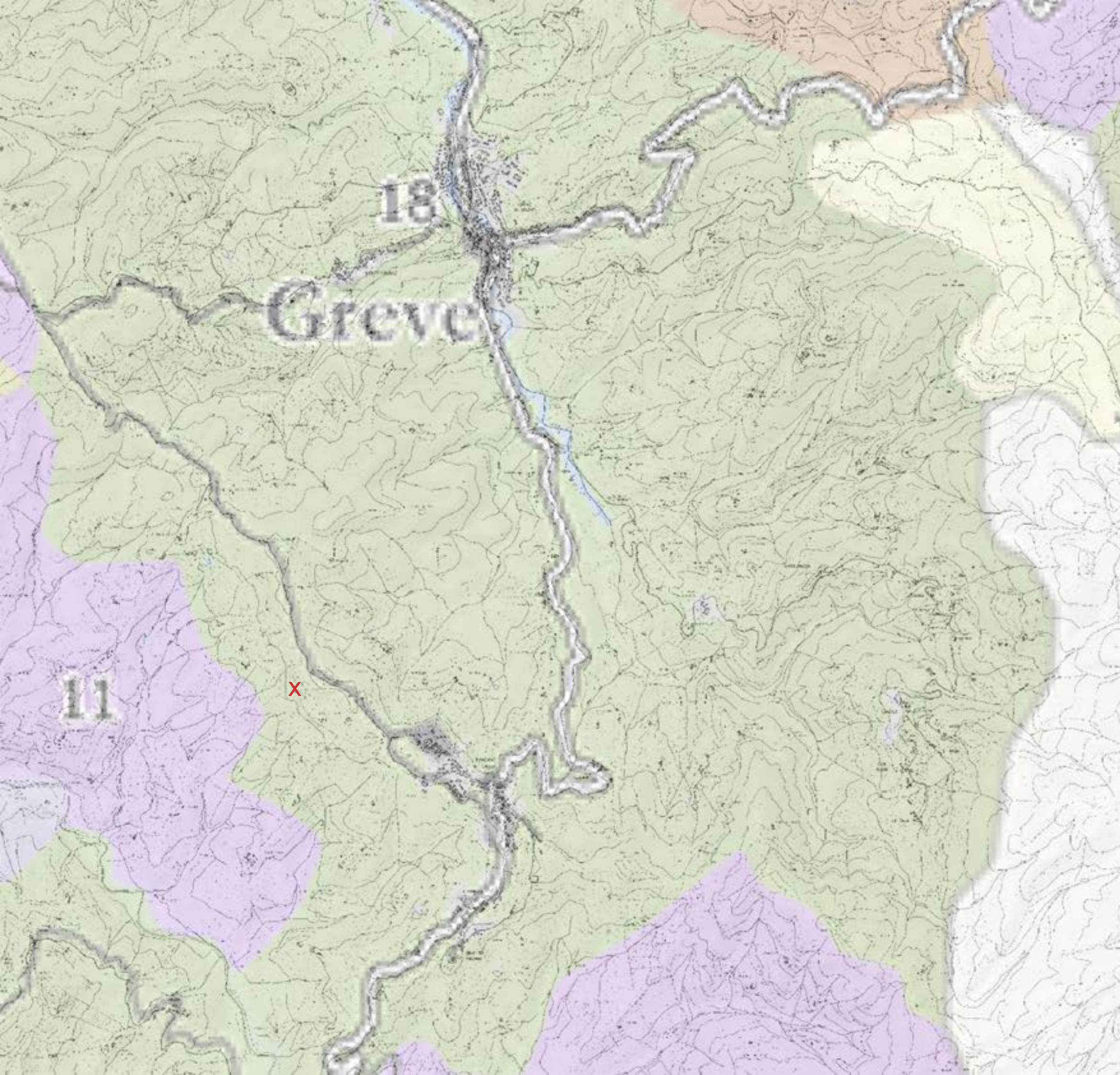
Note conclusive alla verifica:

Dall'analisi condotta si evidenzia che il PAPMAA con valenza di Piano Attuativo "La Valletta" è coerente con i temi di rilevanza ambientale e paesaggistica garantendo il necessario allineamento nel contenuto normativo del PIT.

Ciò consente di affermare che le verifiche effettuate dimostrano che l'adozione del Piano Attuativo garantisce il rispetto delle prescrizioni contenute nel PIT ai sensi dell'art 38 – comma c) della Disciplina di Piano del PIT.

Greve in Chianti, lì 18 Maggio 2016

Il Tecnico
Arch. Spartaco Mori



morfotipi delle colture erbacee

- 1.morfotipo delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale
- 2.morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna
- 3.morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
- 4.morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
- 5.morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- 6.morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 7.morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle
- 8.morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
- 9.morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- 10.morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

morfotipi specializzati delle colture arboree

- 11.morfotipo della viticoltura
- 12.morfotipo dell'olivicoltura

morfotipi complessi delle associazioni culturali

- 13.morfotipo dell'associazione tra seminativi e monoculture arboree
- 14.morfotipo dei seminativi arborati
- 15.morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 16.morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- 17.morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari
- 18.morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- 19.morfotipo del mosaico culturale boscato
- 20.morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- 21.morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

morfotipi frammentati della diffusione insediativa

- 22.morfotipo dell'ortoflorovivaismo
- 23.morfotipo delle aree agricole intercluse



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5.000

