

**P.A.P.M.A.A.**

**L.R. 1/2005 art. 43**

**DPGR 09.02.2007 n. 5/R art. 9**

**Nuova costruzione di fabbricato rurale per n. 2 unità abitative oltre cantina e locale polivalente al piano interrato**

Conduttore: Azienda Agricola Poggio ai Monti  
di Bartalozzi Danilo

Proprietà: sig. Bartalozzi Danilo

Progettista: geom. Andrea Simoncini  
arch. Giovanni Migliori

Novembre 2014

# COMUNE DI CERTALDO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO P.A.P.M.A.A.**  
ai sensi artt.40-41-42-67 L.R. 1/2005

Ubicazione:

**Strada Provinciale Via Tavolese**  
**- loc. GLI SPECCHI -**

proprietà richiedente :

“POGGIO ai MONTI” di BARTALOZZI Danilo  
via Poggio ai Monti, 94 – 50052 CERTALDO (FI)

tecnici incaricati

**Architetto Giovanni MIGLIORI**

**Architetto Simone SIMONCINI**

studio in Montelupo Fiorentino

piazza dell'Unione Europea, 18

**Geometra Andrea SIMONCINI**

studio in Montespertoli

via del Monte, 6

**VERIFICA CONFORMATA' ai**  
**DISPOSTI del PIT ed art.73 del RUC**

novembre 2014

## **\_ INTRODUZIONE**

L'area oggetto di trasformazione è ricompresa nell'Ambito N.9 denominato "Val d'Elsa" dal piano paesaggistico della Regione Toscana adottato con delibera n.58 in data 02.07.2014, le seguenti definizioni sono estratte dalla scheda di Ambito sopradetta, le valutazioni finali di compatibilità dell'intervento alle prescrizioni di ambito sono riferite al progetto della nuova costruzione, al reimpianto di 2 ettari di vigneto specializzato ed alle altre sistemazioni di carattere ambientale previste dal P.A.P.M.A.A.

### **3.1 \_ DESCRIZIONE SISTEMA MORFOGENETICO**

L'azienda agricola è posta in un sistema collinare formatosi su depositi quaternari a livelli resistenti, tra il crinale di Montespertoli e la val d'Elsa si estende un grande versante molto complesso, risultato della cattura, da parte dell'Elsa, di aste fluviali precedentemente appartenuti al bacino dell'Orme. Siamo in presenza di un sistema di calanchi immerso nelle colline plioceniche poste ad Est di Certaldo.

### **3.2 \_ CARATTERISTICHE ECOSISTEMICHE del PAESAGGIO**

I paesaggi agricoli delle colline plioceniche sono dominati dai seminativi e vigneti (localmente anche con oliveti), e dalla ridotta presenza di aree forestali spesso relegate negli impluvi. Elemento caratterizzante di questo paesaggio sono i fenomeni calanchivi concentrati soprattutto tra Castelfiorentino, Certaldo e Montespertoli. A tale criticità si associa la perdita di ambienti agricoli tradizionali nel sistema delle colline plioceniche a vantaggio dei vigneti specializzati (trasformazione particolarmente significativa tra Certaldo e Fiano o nelle colline di Montespertoli) con omogeneizzazione del paesaggio agricolo e riduzione delle sue dotazioni ecologiche.

#### **4.1 \_ PATRIMONIO TERRITORIALE e PAESAGGISTICO**

Il paesaggio delle colline plioceniche si contraddistingue per la leggibilità dell'impronta mezzadrile, riconoscibile nella densità e strutturazione del sistema insediativo rurale gerarchizzato in relazione alla morfologia del territorio, nella trama appoderata dei coltivi, con sistemi di viabilità poderale e regimazione delle acque, nella presenza di colture legnose come oliveti d'impronta tradizionale. Entro questa struttura paesistica si possono individuare alcune situazioni differenziate in relazione agli aspetti insediativi ed a quelli colturali : la matrice che caratterizza l'area in oggetto riguarda un sistema di coltivi a mosaico con prevalenza di impianti viticoli e da oliveti tradizionali concentrati sulla fascia più alta dei versanti, in prossimità degli insediamenti. Tale relazione tra sistema insediativo storico (borghi rurali, complessi religiosi, ville e fattorie) e fasce di coltivi d'impronta tradizionale è ben visibile sul crinale di Lucardo, Fiano, Marcialla e Barberino. A partire dall'impianto insediativo di crinale si sviluppa, in corrispondenza dei nodi dei nuclei collinari il sistema a pettine della villa-fattoria, struttura gerarchizzata e fortemente identitaria, che connota il paesaggio mezzadrile tradizionale del Chianti e della Val d'Elsa.

#### **4.2 \_ CRITICITA'**

In questo sistema alle dinamiche di riconversione residenziale dell'assetto insediativo rurale storico si sommano fenomeni di riconversione colturale. Le sistemazioni ad oliveto d'impronta tradizionale presenti lungo le fasce pedecollinari dei fondovalle secondari, sono progressivamente sostituite da impianti di vigneto specializzato. Tale trasformazione richiede talvolta pesanti lavori di sbancamento e rimodellamento dei versanti, rimozione delle sistemazioni di versante, realizzazione di impianti a ritocchino di grande dimensione, con ripercussioni non solo sul paesaggio ma anche sulla stabilità dei versanti e sul rischio erosivo, problematiche di cui soffre l'intero ambito. Tra gli effetti di segno negativo conseguenti alla perdita di ambienti

agricolo tradizionali a vantaggio della specializzazione viticola rientrano inoltre : la banalizzazione e semplificazione della maglia agraria, l'eliminazione di strade ed elementi di suddivisione poderale, la rimozione della vegetazione di corredo.

## 5.1 \_ OBIETTIVI DI QUALITA'

All'interno del capitolo sulla tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito si sono individuate due caratteristiche :

OBIETTIVO 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico

2.1 - Tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo) :

\_ escludendo interventi antropici (movimenti terra, discariche, infrastrutture edilizie, ecc) suscettibile di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;

\_ favorendo pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione;

\_ mantenendo i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi.

OBIETTIVO 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare

3.6 - tutelare la complessità della maglia agraria del sistema d'impronta mezzadrile e riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione, banalizzazione e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali :

\_ promuovendo il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza di oliveti, vigneti, seminativi e nuclei boscati e conservando l'infrastruttura rurale storica

\_ promuovendo la conservazione delle colture d'impronta tradizionale come oliveti e vigneti terrazzati e garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulica-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico

\_ promuovendo nei nuovi impianti e per i reimpianti di viticoltura specializzata la creazione di una maglia agraria e paesaggistica di scala media articolata e diversificata, attraverso il mantenimento e la riqualificazione di una rete di infrastrutturazione continua (data dal sistema della viabilità di servizio e dal corredo vegetazionale) la realizzazione di confini degli appezzamenti che assecondano le curve di livello e il contenimento dei fenomeni erosivi mediante l'interruzione delle pendenze più lunghe

\_ prevenendo e limitando l'espansione degli impianti di vigneto su suoli argillosi inadatti, con riferimento ai sistemi di collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e di collina su depositi neo-quaternari deformati

3.7 - nella progettazione di cantine e altre infrastrutture di servizio alla produzione vitivinicola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico,

\_ favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità dei poggi)

\_ progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere

## 6 \_ CONFORMITA' DEL PROGETTO AI DISPOSTI DEL PIT

Il complesso rurale previsto dal progetto e le sistemazioni agricolo-ambientali ad esso collegate mantengono caratteristiche conformi ai disposti del piano paesaggistico regionale essenzialmente sulle seguenti finalità :

- \_ tutela dei calanchi ponendo ogni opera edilizia e scavi ad essa correlati ad una distanza maggiore di 20 ml. dai fenomeni erosivi evidenti in zona, creando in tal modo una opportuna fascia di rispetto, confermati dalle indagini geologiche sul sito
- \_ cantina completamente posta entroterra per evitare opere monumentali e fuori scala rispetto al contesto paesaggistico circostante
- \_ non interferenza visiva con gli elementi del sistema insediativo storico ne tantomeno con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità dei poggi)
- \_ mantenimento della matrice colturale che caratterizza l'area in oggetto riguardante un sistema di coltivi a mosaico con prevalenza di impianti viticoli e di oliveti tradizionali concentrati sulla fascia più alta dei versanti, in prossimità degli insediamenti
- \_ realizzazione di scarpate di rinterro della porzione a valle del fabbricato rurale coperte da cespugliatura con piante di macchia mediterranea
- \_ realizzazione dei nuovi vitigni con osservanza delle prescrizioni espresse dal PIT in particolare evitando sbancamenti e rimodellazione dei versanti, eccessive lunghezze verso le linee di massima pendenza, suoli formati da strati litografici argillosi, adattando i confini degli appezzamenti alle curve di livello, promuovendo la conservazione o la formazione di terrazzamenti
- \_ promuovendo la conservazione o la formazione di fosse di scolo in corrispondenza della viabilità podereale e degli appezzamenti colturali, per garantire la regimazione idraulica anche tramite apposite tubature che compongano un sistema continuo di deflusso dalla sommità del poggio fino alla confluenza con il sottostante Rio degli Apoli

- \_ promuovendo la riqualificazione di una rete di infrastrutturazione continua data dal sistema della viabilità di servizio e dal corredo vegetazionale
- \_ promuovendo la tecnica dell'inerbimento a fianco delle colture specializzate di olivi e vitigni, al fine di preservare il suolo superficiale dall'erosione

Adottando le previsioni e le precauzioni in conformità ai disposti della scheda di Ambito n.09 ed al Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti n.18 che caratterizzano l'area in oggetto, si ritiene l'intervento compatibile al piano paesaggistico della Regione Toscana adottato con delibera n.58 in data 02.07.201

#### 7 \_ CONFORMITA' DEL PROGETTO AI DISPOSTI DEL RUC

Le trasformazioni previste nel P.A.P.M.A.A. dovranno essere conformi alle indicazioni previste all'art.32 del RUC che stabilisce le disposizioni riguardanti le *"Modifiche del suolo"*, in particolare l'impianto del nuovo vigneto dovrà attenersi a quanto previsto ai commi 7 - 8 del citato articolo. La pendenza del terreno in cui sarà inserito il nuovo impianto è intorno al 20% ciononostante si dovranno adottare le prescrizioni e le indicazioni previste ai commi 12 - 13 - 14 - 15 art.32 riguardanti *"prescrizioni per la realizzazione nuovi impianti arborei specializzati"*

In riguardo alla progettazione delle porzioni abitative del nuovo edificio la tipologia edilizia dovrà attenersi a quanto previsto dall'art.73 del RUC, pertanto dovrà avere due piani fuori terra per un'altezza massima di 7,00 ml e dovrà seguire il modello insediativo consolidato nella zona.

Montespertoli li 15 dicembre 2014

I tecnici

Arch. Giovanni MIGLIORI

Geom. Andrea SIMONCINI