

COMUNE DI CERTALDO

CSAF

Ce.S.A.F. - Centro Sviluppo Agricolo Forestale - studio tecnico associato

sede: Via Donizetti 23
50019 - SESTO FIORENTINO - (FI)
cod. fisc./p.iva 0552015 048 2

Tel. 055.4421257
Fax. 055.4483371
E-mail: cesaf.sta@libero.it

OGGETTO

PIANO AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

ALLEGATO

DESCRIZIONE:

Q

VERIFICA DI CONFORMITA' al PIT

LA PROPRIETA'

COMMITTENTE

Do Lusiadas Kennel di Fabiana Bazzani
loc. Pino Gorgognano snc
50052 Certaldo (FI)

SCALA

PROGETTISTA

Dott. Agr. Elio Galardi



DATA

COLLABORATORE

REVISIONE

22/07/2015

NOTE

VERIFICA DI CONFORMITA' al PIT (Piano di Indirizzo Territoriale)

L'intervento previsto nel presente PAPMAA si colloca in due aree distinte del sistema territoriale della Val d'Elsa, una prima zona, interessata dagli interventi inerenti alla realizzazione di manufatti per l'attività cinotecnica e dell'abitazione dell'imprenditore agricolo, è situata nella parte collinare, non caratterizzata da balze o forme calanchive, ma da un paesaggio tipico, con elementi forestali isolati e colture intensive (vigneti e oliveti) e una seconda zona, interessata dall'intervento di realizzazione di manufatto per il rimessaggio dei prodotti e delle attrezzature agricole, situata nella pianura di fondovalle del fiume Elsa, caratterizzata da forme di coltura frammentaria e dalla vicinanza con la zona di espansione industriale.

Questa seconda area, situata lungo la direttrice di fondovalle, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, è facilmente raggiungibile attraverso la viabilità principale, di carattere storico (via Francigena) la prima area è invece situata lungo la viabilità secondaria che si diparte a "pettine" verso le aree collinari, anch'essa facilmente raggiungibile attraverso la viabilità ordinaria.

La collocazione dei manufatti è stata attentamente studiata in maniera da non interessare la stabilità dei versanti, l'area limitrofa alla zona di frana, che lambisce una porzione di terreno nella parte collinare, è interessata da interventi minori, quali la realizzazione di manufatti per attività cinotecnica che, stante l'esiguo peso della struttura, non comportano aggravii sulla stabilità del pendio (vede relazione geologica allegata), le strutture più "pesanti", quale l'abitazione dell'imprenditore agricolo o l'ampliamento del manufatto in muratura, sono poste in zone ben distanti dalla suddetta area. Nell'area di fondovalle, classificata con una pericolosità idraulica elevata, è stato collocato il manufatto ad uso rimessa, d'importanza minore rispetto ai precedenti, la cui progettazione è stata prevista senza la realizzazione di barriera alcuna (recinzioni o quant'altro) se non la stessa del manufatto, al fine di agevolare i corridoi naturali in parte compromessi dalle costruzioni esistenti.

Non è previsto, nel presente PAPMAA, in quanto espressamente vietato dal PIT:

- la realizzazione di sistemi a coltura intensiva che compromettano il corretto deflusso delle acque, soprattutto nelle zone collinari, generando così fenomeni di erosione, si prevede, infatti, il mantenimento e l'eventuale ricollocazione delle piante di olivo rimosse per necessità costruttive e la realizzazione di barriere naturali (terra armata o pietrame a secco) per superare i piccoli dislivelli tra i manufatti;
- la rimozione, come già detto, delle piante di olivo che verranno eventualmente "spostate" per esigenze costruttive;
- ed infine, l'impermeabilizzazione impropria del suolo nell'area di fondovalle, la pavimentazione del manufatto in progetto, infatti, sarà pressoché limitata alla sola area di sedime dello stesso, senza la realizzazione di marciapiedi perimetrali o eventuali accessi pavimentati al medesimo.

E' inoltre tutelata:

- la visibilità panoramica della zona e la tutela dei centri storici minori limitrofi l'intervento, infatti, stante la conformazione delle opere progettate e il loro inserimento, risulta pressoché invisibile dalla viabilità ordinaria e dai centri storici minori esistenti (Pieve di S. Lazzaro a Lucardo);
- l'integrazione paesaggistica dei nuovi manufatti, infatti, come prima accennato, è stata privilegiata da soluzioni progettuali che tengano di conto di un corretto inserimento ambientale, sfruttando appieno le caratteristiche del terreno, sia come giacitura sia come dislivello, con un utilizzo mirato dei materiali da costruzione per i paramenti esterni, caratteristici della zona, come il legno, l'intonaco, il ferro ecc....Tutti i manufatti inoltre sono composti al massimo da due piani fuori terra, di altezza limitata, in un'area posta di molti metri al disotto del crinale o sommità del poggio. La scelta progettuale di realizzare un

fabbricato con caratteristiche “moderne” deriva dall’impossibilità di costruire un fabbricato tipico di zona, casa colonica o fienile, con caratteristiche di superficie massima dettate dalla vigente normativa (110 mq di superficie utile dei vani abitabili su due piani). Si correva il pericolo di creare un manufatto completamente “fuori scala”, molto più piccolo delle coloniche tipiche toscane, che avevano dimensioni ben maggiori rispetto alla superficie ammessa dall’attuale normativa, od una “brutta copia” di un fienile toscano, che sarebbe risultato completamente isolato, e non limitrofo alla casa colonica come in realtà dovrebbe essere, creando così un effetto ancora peggiore.

Non sarebbe inoltre stato proponibile, sia dal punto di vista organizzativo aziendale che dal punto di vista architettonico, stanti le caratteristiche attuali, procedere alla realizzazione dell’abitazione in ampliamento al manufatto esistente, se non procedendo alla totale riorganizzazione strutturale del medesimo (demolizione dell’attuale copertura e realizzazione di una nuova struttura in ampliamento/sopraelevazione);

- *mantenimento della viabilità poderale esistente*, è infatti previsto il mantenimento delle attuali strade di accesso, sia nella porzione collinare posta in località Gorgognano, sia nella porzione di fondovalle, posta in località Piano di Sotto.