

SCHEDA ISTRUTTORIA

Oggetto: P.A. – PAPMAA
Richiedente/Soggetti interessati: Az. Agr. **CERBAIONA SRL SOC. SGR. (P.I. 01343150528)**
immobili in proprietà **ricompresi nel Comune di Montalcino (SI)**
ubicata **in loc. Podere Cerbaiona a Montalcino (SI)**

Premessa

L'Azienda Agricola . **CERBAIONA SRL SOC. AGR. (P.I. 01343150528)** con sede legale in Montalcino, località Cerbaiona n. 146, e IAP/Rappresentante legale FIORETTI MATTHEW LAWRENCE in atti generalizzato, ha la disponibilità in proprietà di complessivi **Ha. 13,90.40** di immobili (fabbricati e terreni), e con istanza e documentazione trasmessa tramite portale STAR del 18/01/2018 protocollata in data con n.____ (Pratica SUAP 44-2018 – PAPMAA322/2018), ha presentato un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), successivamente oggetto di alcune modifiche ed integrazioni, corredato della documentazione prescritta per i Piani Attuativi.

Il Complesso immobiliare nella disponibilità dell'Azienda agricola-UTE suddetta comprendente l'unità poderale Podere Cerbaiona, ed è articolata in due corpi aziendali distinti ma molto prossimi tra loro ubicati nella stessa località a Montalcino (SI), ove l'Azienda agricola ha indirizzo prevalentemente vitivinicolo (con ha. 03.69.90 di vigneto specializzato, e possibilità di ampliarlo sino a ha 5,00.00), anche con altre colture (oliveti, bosco, ecc) per cui si fa rinvio alle specificazioni contenute nel PAPMAA.

Sintesi contenuti ed interventi previsti

Ai sensi dell'art. 72 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale) e dell'art. 73 (Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale) della L.R.n.65/2014 con s.m. il P.A.- P.A.P.M.A.A. in oggetto si è reso necessario al fine di realizzare i seguenti interventi:

➤ Nuove costruzioni:

– Loc. Podere Cerbaiona: nuova edificazione per ampliamento cantina esistente, della consistenza di superficie S.u.l. 600,10 mq/S.u. 519,60 e volume V mc. 2294,48, e sistemazioni esterne;

➤ Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

– loc. Podere Cerbaiona: adeguamenti nei locali esistenti posti al piano terra del podere per realizzare ambienti da destinare alla degustazione/vendita diretta dei prodotti agricoli.

➤ Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli immobili: nessuna;

➤ Trasferimento parziale della proprietà: nessuno;

➤ Interventi colturali: impianto di ulteriori vigneti sulla base di diritti all'impianto acquisiti o da acquisire;

➤ Interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale: quali risultano da documentazione ed elaborati costituenti il P.A.P.M.A.A. a cui si fa riferimento e rinvio;

come meglio specificato nella documentazione del PA-PAPMAA;

N.B.: Indicazioni relative agli immobili interessati da interventi edilizi, e dove specificato anche al contesto circostante.

PRG vigente, e relativa Variante PRG approvata con Delib.C.C. n. 57 in data 27.10.2015

Gli immobili interessati dagli interventi edilizi di nuova edificazione e di trasformazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, nel P.R.G. (e successive Varianti, tra cui ultima Variante al PRG approvata con Delib. C.C. n. 57 in data 27.10.2015 attualmente efficace) vigente, ricadono in Z.T.O. E agricola, Sottozona E8 *Terreni alto collinari con paesaggio misto a boschi e zone coltivate*, con classificazione in Categoria B del

Sistema Regionale Aree Protette ex DCR n.296/1988, disciplinata dal *Titolo II - Norme sul territorio extraurbano*, ed in particolare dagli artt. 9, 25, 105 delle N.t.a., compresa quella della c.d. Variante al P.R.G. per recepimento "Regolamento disciplina interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in zone con prevalente funzione agricola relativa all'ANPIL Val D.Orcia" approvata con Delib.C.C.n.92 in data 22/10/2003, la cui relativa disciplina attualmente vigente prescrive che per gli interventi previsti il P.A.P.M.A.A. debba avere il valore ed i contenuti del Piano Attuativo (vedere art.107 e 111 della L.R.n.65/2014), non per la loro consistenza, ma in quanto ricadono in Aree di pertinenza paesaggistica di del BSA Cerbaiona censito e disciplinato da PTCP-2011 (Scheda 025 ES) e dal PS-2012 (in particolare quelli di nuova costruzione/ampliamento previsti in loc. Podere Cerbaiona).

Variante al P.R.G. relativa ad adeguamenti a PTCP-2013 e PS-2012, ed a disciplina e previsioni di varie zone del territorio comunale approvata con Delib.C.C.n.57 in data 27/10/2015, efficace dal 18/11/2015

Nella Tavola PGG1- NO Carta della pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. n.53/R del 25/10/2011 - Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi delle Norme di Piano del Bacino Regionale Ombrone gli interventi di nuova edificazione risultano:

Classi di pericolosità geologica ai sensi del D.G.P.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R
ricompresi in G.3 Pericolosità geologica elevata

Classi di pericolosità geomorfologica ai sensi del P.A.I. del Fiume Ombrone
ricompresi in P.F.E. Pericolosità geomorfologica elevata

Verifica di coerenza con esito: sostanzialmente favorevole, alle condizioni di seguito riportate.

Quindi per il P.A.P.M.A.A. in oggetto, e gli interventi edilizi da questo previsti, attualmente il PRG vigente prescrive il valore di P.A.

Elenchi degli immobili in zone diverse da quella omogenea "A" di P.D.F. formati ai sensi dell'art.7 della L.R.n.59/980 e dell'art.1 della L.R.n.10/1979

Elenco n.1 – Immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1.6.39 n.1089, NESSUNO;
Elenco n.2 – Immobili di speciale interesse, NESSUNO;
Elenco n.3 – Immobili di particolare interesse ambientale, NESSUNO;
Immobili soggetti alla disciplina di cui agli art.4 e 54 delle N.t.a. del PRG vigente, ed alle "Norme tecniche degli interventi" che corredano detti elenchi.

Censimento degli immobili del territorio extraurbano ad integrazione degli Elenchi redatti ai sensi della L.R.n.10/1979 art.1 e della L.R.n.59/1980 art.7:

Scheda n. 272 – Podere Cerbaiona classificato A2 edifici di prevalente valore storico, architettonico ambientale per la loro disposizione all'interno del centro storico e per la unitarietà del tessuto edilizio. - di valore.

, che restano subordinati alla ammissibilità degli interventi correlati alla relativa classificazione di valore contenuta nella relativa schedatura di PRG vigente, a cui si fa riferimento e rinvio, comunque finalizzati ad un loro recupero senza possibilità di demolizione.

Immobili soggetti alla disciplina di cui agli art.4 e 54 delle N.t.a. del PRG vigente, e relativa Classificazione;

Alberi monumentali: SI (Vedi Elaborati PAPMAA e Tavola P02 PS)

Regolamento dell'ANPIL Val d'Orcia (Var. PRG efficace dal 19/11/2003)

Verifica di coerenza con esito: sostanzialmente favorevole

Vincoli e condizionamenti relativi a Leggi speciali

- Vincolo storico-artistico ai sensi del D.lgs.n.42/2004 (ex Legge n.1089/1939): **NO**;
- Vincolo archeologico: **NO**

- Interesse archeologico: **NO**
- Carta Archeologica della Provincia di Siena: esterni ad *Aree ad altissimo potenziale archeologico* senza che risultino simboli di rinvenimenti in loco;
- Vincolo paesaggistico posto con D.M.: NO, in assenza dello stesso su immobili nella disponibilità dell'Azienda agricola,
- Vincolo paesaggistico ex art.142 D.lgs 42/2004, **SI**, aree a bosco ed aree contermini a corsi d'acqua a cui gli immobili interessati da interventi edilizi risultano esterni.
- Aree a bosco: SI, come detto in precedenza.
- Vincolo idrogeologico ex art. ___ L.R.n.39/2000: SI, in aree boscate;
- Vincolo idrogeologico: posto con D.M. ex R.D. 3267/23: **SI pressochè su tutti gli immobili dell'azienda**;
- Corso d'acqua pubblico: Fosso Rigo ed affluenti, Area demaniale: NO Fascia golenale/_____m dal c.d.s. o p.a. NO;
- Centro abitato: NO_____ Strade pubbliche o di uso pubblico: NO, solo private.
- Ferrovie: NO.
- Zone rispetto cimiteriale:NO

Altri riferimenti alla normativa vigente

(nessuno)

PS approvato con Delib.C.C.n. 45 in data 04.11.2011, efficace

N.B.: Indicazioni relative agli immobili interessati da interventi edilizi, e dove specificato anche al contesto circostante.

Tavole di Progetto:

PG-G1 (Carta della pericolosità geomorfologica): G3

PG-G2 (Carta della pericolosità geomorfologia di adeguamento al PAI Ombrone):
in aree a PFE, ed esterni ad aree PFME

PG-G3 (Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (ZMPSL) e pericolosità sismica):

tutti esterni a *Perimetrazioni delle aree con elementi rilevanti esposti a rischio, esistenti ed in previsione*, ed esterni a *Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) e della Pericolosità Sismica specificatamente individuate.*,

PG-G4 (Carta delle aree sensibili):

esterni ad Area sensibile di classe 1 o 2 (in Area 3, nessun vincolo nel PTCP-2013),

PG-G5(Carta della pericolosità idraulica): Pericolosità Idraulica Bassa I1

PG-G6 (Carta della pericolosità idraulica di adeguamento al PAI Ombrone):
esterni ad Area a Pericolosità Idraulica Elevata PIE o Molto Elevata PIME

P02 – (Lo statuto del territorio: invariantsi strutturali e sistemi territoriali e di paesaggio) :

Ricompresi nell'Unità 5 Sud-Est del Sistema territoriale di paesaggi

Assenza di *edifici e contesti tradizionali*

Assenza di Alberi monumentali, Esterni ad altre Componenti del sistema naturale e rurale (benché relativamente prossimi ad Aree boscate, Aree a vegetazione naturale, boschetti e siepi, tessiture agrarie a maglia fitta);

In Componenti del sistema geologico, esterni a Crinale e relativi Ambiti di rispetto dei crinali:

Ricompresi in parte in Aree di pertinenza paesaggistica di BSA (Cerbaiola), censita e disciplinata dal PS e dal PTCP.

Esterni ad aree soggette a Vincolo archeologico ed Aree soggette a Vincolo paesaggistico ex 142 del D.lgs.n.42/2004 come detto in precedenza;

P03 (Il quadro delle criticità) nessuna.

P04 (La maglia poderale e le zone a esclusiva e prevalente funzione agricola) :

Aree a prevalente f.a. – in parte in Ambiti a maglia fitta e media e larga.

P05 (Quadro delle Strategie per il territorio)

correlati ad UTOE n.1 (Montalcino e Castelnuovo dell'Abate) in cui ricadono, alla viabilità di collegamento, S.P.n.14 Traversa dei Monti che collega Torrenieri e Montalcino e Strada Consortile dei Comunali, ed alla relativa Unità 5 del Sistema territoriale di paesaggi in cui ricadono.

P06 (Centri urbani strategie e criteri insediativi)

ambiti esterni e relativam. prossimi a Centri urbani (Castelnuovo dell'Abate)

P07 (Il sistema insediativo extraurbano e le U.T.O.E)

ricompresi nell'UTOE 1, Montalcino e Castelnuovo dell'Abate

P.r.3 (Norme, con relativo Allegato)

Norme e disciplina relative alle indicazioni sopra riportate, a cui si fa rinvio.

Verifica di coerenza con esito: sostanzialmente favorevole

PTC Provincia di Siena approvato con Delib.C.P. n.109/2000, e successiva Variante di revisione ed aggiornamento approvata con Delib.C.P.n.124/2011 attualmente efficace.

Gli immobili interessati dagli interventi edilizi di nuova edificazione e di trasformazione e recupero del patrimonio edilizio esistente previsti:

- sono in parte ricompresi in Aree di pertinenza paesaggistica di B.S.A. (Cerbaiola) censito e disciplinato dal PS e PTCP.
- sono esterni ad Area sensibile di classe 1 o 2 del PTCP-2013;

Per quanto riguarda gli altri aspetti si fa riferimento e rinvio allo specifico elaborato di verifica della coerenza tra P.A.-PAPMAA ed i PTCP2001 PTCP2013 che costituisce parte integrante del PA-PAPMAA.

Verifica di coerenza con esito: sostanzialmente positiva

**PIT Regione Toscana (efficace dal 2007)
e relativa Variante approvata con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 (efficace dal 20/05/2015)**

Salvaguardie ex art.23 della Disciplina di piano: NO, in quanto tutti gli immobili in disponibilità dell'Azienda, ed oggetto del PAPMAA-PA, sono esterni ad Aree a vincolo paesaggistico ex art.136 del D.lgs.n.42/2004 con s.m., e le aree soggette a vincolo ex art.142 D.lgs.n.42/2006 con s.m. non sono interessate da interventi edilizi o di trasformazione territoriale in genere.

Verifica di coerenza con i contenuti della Scheda di Paesaggio relativa all'Ambito n.17 Val d'Orcia e Val d'Asso con esito: sostanzialmente favorevole .

Verifica di coerenza con i contenuti dell'art.15 della Disciplina del PIT/PPR relativa ai Siti UNESCO ed "ulteriori contesti" ai sensi del D.lgs.n.42/2004 con s.m.;

Verifica di complessiva coerenza con esito: sostanzialmente favorevole.

Premesse e note istruttorie

Viste le verifiche di coerenza del PA-PAPMAA in oggetto, con il PRG il PS PTCP PIT/PPR vigenti, in parte redatte anche dai progettisti incaricati;

Visto il P.S. approvato con Delib. C.C. n.45 in data 04.11.2011 (in particolare quanto disposto all'art.114 delle relative Norme), attualmente efficace;

Conformità/coerenza con il P.R.G. vigente ed il PS efficace

Il P.A.P.M.A.A-P.A. in oggetto si ritiene sostanzialmente conforme/coerente con il P.R.G. ed il P.S. attualmente vigenti.

Conclusioni

Per quanto riguarda la sintetica descrizione delle risorse e degli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica presenti negli strumenti urbanistici comunali per l'ambito territoriale in cui si inseriscono gli interventi edilizi e di trasformazione territoriale in genere, si fa riferimento e rinvio a quanto sopra riportato e già contenuto negli elaborati del PA-PAPMAA.

Visti tutti gli atti ed elaborati costituenti il PA-PAPMAA in oggetto, inizialmente presentati.

Per quanto sopra è già riportato e, relativamente al proseguo dei procedimenti preliminari e correlati, è contenuto negli atti attualmente (inizialmente presentati), a cui si fa riferimento e rinvio, ai sensi di Titolo IV Capo III art. 74 (*Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale*), ed artt. 33 (Procedimento per l'approvazione dei piani attuativi) e 111 (*Approvazione dei piani attuativi*) della L.R.n.65/2014, e del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R [*Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.*] **si attesta l'esito positivo dell'istruttoria tecnica preventiva redatta da questo U.T.C. – Area 3 Servizio Edilizia Urbanistica, circa la regolarità e l'ammissibilità urbanistica ed edilizia di quanto richiesto e previsto con il P.A.-P.A.P.M.A.A. in oggetto, la coerenza/conformità del Piano attuativo in oggetto con il PRG e con il P.S. comunali attualmente vigenti, il PTCP ed il PIT/PPR, facendo salva la possibilità nel proseguo dei procedimenti Verifica di assoggettabilità alla VAS e di partecipazione e formazione del PA-PAPMAA, ed in esito agli stessi, di introdurre modifiche condizioni o limitazioni ai relativi contenuti che si riterranno opportuni.**

Montalcino 02.05.2018

**Il Responsabile del
Area 3 - Servizio Edilizia Urbanistica**
(Arch. Fausto De Andreis)
[timbrata e firmata in originale e digitalmente]