

# Comune di Casole d'Elsa

SOCIETA' AGRICOLA MONTEGUIDI  
P.A.P.M.A.A. 2019



## Progettisti.

arch. Riccardo Bartoloni

arch. Riccardo Bertini

arch. Maria Dambrosio

## Collaboratrici:

arch. Tosca Bertini

arch. Maria Distefano

dott. arch. Leda Curzio

## Consulenza agronomica:

agr. Simone Carrara - Studio Demetra

## Consulenza geologica:

dott. Paolo Castellani

A02

RELAZIONE GENERALE

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE  
DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE  
SOCIETÀ' AGRICOLA MONTEGUIDI S.R.L.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

o o o

SOMMARIO

1. NOTIZIE GENERALI .....	2
1.1 Il contesto territoriale ed urbanistico .....	2
1.2 Attuale organizzazione dell'azienda agricola .....	4
2. QUADRO CONOSCITIVO .....	6
2.1 Finalità del Quadro Conoscitivo .....	6
2.2 Le conoscenze acquisite .....	6
2.3 I caratteri paesaggistici .....	8
3. FINALITA' E CONTENUTI DEL PAPMAA .....	13
3.1 Finalità del PAPMAA .....	13
3.2 Le azioni previste dal PAPMAA .....	13
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO .....	20
4.1 La disciplina urbanistica applicabile .....	20
4.3 La conformità del PAPMAA alla pianificazione comunale .....	22
4.4 La conformità del PAPMAA alle norme sovraordinate .....	23
4.5 Inquadramento normativo-procedurale del PAPMAA .....	27
4.7 Gli adempimenti valutativi .....	28
5. LA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE .....	30

# 1. NOTIZIE GENERALI

---

## 1.1 Il contesto territoriale ed urbanistico

### 1.1.1 Ubicazione

Il territorio della Società Agricola Monteguidi s.r.l. ricade interamente in comune di Casole d'Elsa e si estende per oltre 1.110 ettari, nei dintorni dell'antico centro abitato da cui prende il nome, delimitata a sud dal fiume Cecina e a nord dal torrente Sellate.

### 1.1.2 Orografia

La conformazione orografica della zona è caratterizzata da due ambiti paesaggistici ben distinti, quello a ovest, ad attitudine agro-silvo-pastorale, e quello a est, intorno a Monteguidi, maggiormente favorito dalla esposizione e dalle caratteristiche pedologiche che risulta caratterizzato da un mosaico agrario a maglia stretta dedicato prevalentemente alle coltivazioni promiscue, vite e olivo.

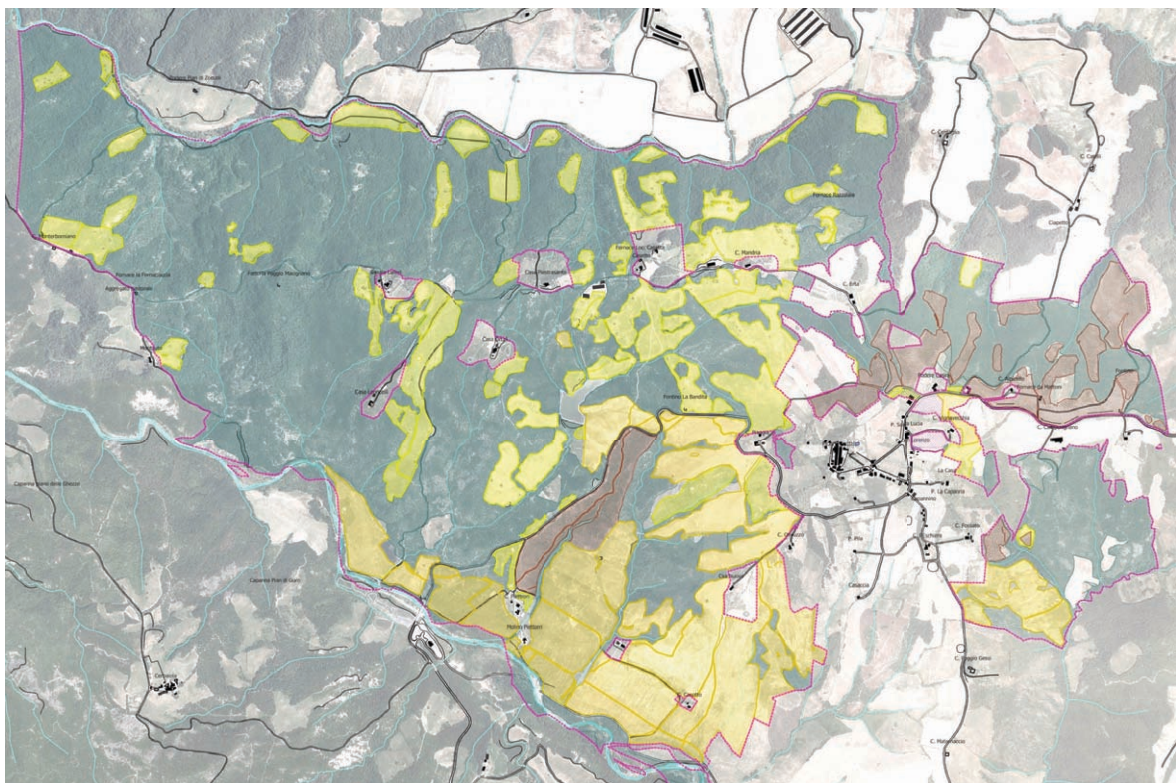


Figura 1: estensione dell'azienda

### 1.1.3 Disciplina urbanistica

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'intero territorio aziendale ricade in zona agricola (zona omogenea "E"), in gran parte nel sottosistema V2, "I serbatoi di ruralità", ed in parte minore nel sottosistema V4, "La maglia ecologica".

In entrambi i casi l'uso caratterizzante del sottosistema è costituito dalle "Attività agricole e funzioni connesse" di cui all'art. 57 NTA.

### 1.1.4 Vincoli sovraordinati

Parte significativa del territorio aziendale è soggetta a tutela ex lege ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ciò in dipendenza:

- della presenza di aree boscate (art. 142, comma 1, lettera "g") (1);
- della presenza di aree in fregio del fiume Cecina (art. 142, comma 1, lettera "c");
- della presenza di terreni contermini a laghi (art. 142, comma 1, lettera "b") (2).

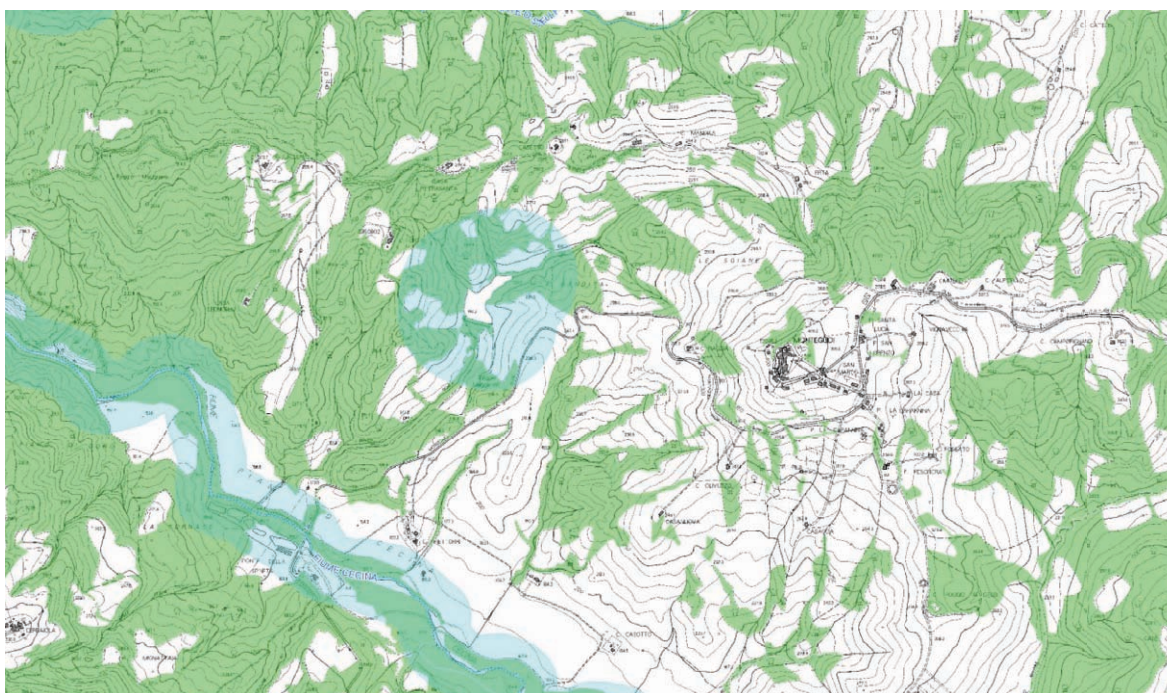


Figura 2: aree tutelate ex lege

---

(1) L'esatta delimitazione di dette aree è inevitabilmente demandata ad accertamenti tecnici da eseguire al momento della trasformazione dato il carattere dinamico del vincolo, per sua natura mutevole nel tempo.

(2) Questi ultimi nella specifica nozione definita dal PIT/PPR all'art. 3.2 dell'Elaborato 7B, "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice".

Altre parti del territorio aziendale, essenzialmente l'area a nord della Strada provinciale di Monteguidi (S.P. 29), sono soggette anche a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

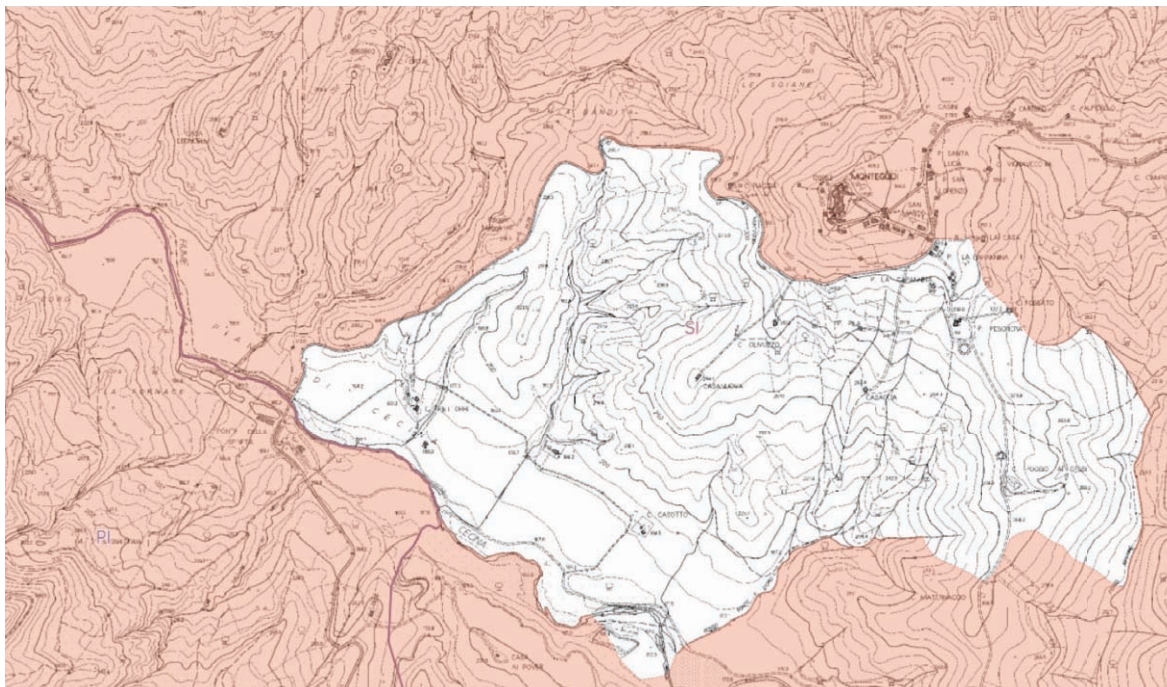


Figura 3: aree vincolate ex R.D. 3267/1923

## 1.2 Attuale organizzazione dell'azienda agricola

La principale attività aziendale è attualmente costituita dalla zootecnia e dalla produzione di foraggio di qualità con metodo biologico.

In azienda sono allevati presenti oltre cento capi di bovini divisi in mandrie distribuite su un territorio di circa 695 ettari dedicato esclusivamente a loro. Il fondo è chiuso ed escluso dalla caccia programmata.

Il territorio è coperto da prati pascoli e da pascoli polifiti ma vengono utilizzate come pascoli (arborati e cespugliati) anche le aree coperte da vegetazione arbustiva o boschiva.

I bovini, di razza limousine, sono destinati alla riproduzione e vivono all'aperto tutto l'anno ad eccezione di brevi periodi invernali in cui trovano riparo sotto tettoie o nelle aree boscate più protette. Vengono foraggiati quando i pascoli si esauriscono.

Si tratta in definitiva di un'attività zootecnica che non necessita di stalle chiuse o di particolari volumetrie.

Il restante territorio aziendale è dedicato alla produzione di foraggio ad eccezione di due

ettari di vigneto e di circa sessanta ettari di arboricoltura da legno. Quest'ultima coltivazione, giunta a conclusione del ciclo ventennale, non ha dato i risultati sperati e la sua imminente sostituzione rappresenta l'occasione per una complessiva riorganizzazione aziendale.

Quale attività connessa con quella agricola produttiva, l'azienda ha avviato da alcuni anni un'attività agrituristica stagionale che si svolge durante i mesi estivi negli edifici di Piettorri e di Mulino Piettorri per complessivi 30 posti letto.

## 2. QUADRO CONOSCITIVO

---

### 2.1 Finalità del Quadro Conoscitivo

Principale finalità degli approfondimenti conoscitivi che supportano il PAPMMA è quella di ricostruire un quadro delle valenze storiche e paesaggistiche del contesto, in modo tale che le scelte progettuali non solo rispettino i valori territoriali ma, ove necessario e possibile, possano contribuire alla valorizzazione di quelli ancora presenti o al ripristino di quelli compromessi.

Le conoscenze così acquisite non solo integrano i livelli di conoscenza in qualche misura già illustrati (ad altra scala) negli elaborati del PIT o del PS ma costituiscono anche approcci particolarmente dedicati a risolvere le motivazioni di storiche incomprensioni sulle qualità del territorio casolese originate dal notevole contributo di Aldo Sestini che, nel suo fondamentale volume "Il Paesaggio" (Milano 1963), è autore di una interpretazione sul limitato valore paesaggistico dell'ambito di cui trattasi alla quale la letteratura e la programmazione territoriale si sono successivamente attenute <sup>(3)</sup>.

### 2.2 Le conoscenze acquisite

Il Quadro Conoscitivo ha restituito un'immagine dell'area in esame resa consistente e complessa grazie alla profondità storica dell'indagine.

L'analisi delle mappe e dalle Tavole Indicative del Catasto Generale Toscano (Catasto Leopoldino) del 1820-1824 ha consentito di ricostruire quale fosse l'assetto agrario che caratterizzava il territorio nell'Ottocento mentre per i periodi successivi (1954 e 2016) la sezione Geoscopio della regione Toscana ha offerto ampi elaborati fotografici documentali e diverse elaborazioni tematiche.

Tutti gli elementi di conoscenza così acquisiti sono riportati nella sezione "B" del PAPMAA (che assume appunto valenza di Quadro Conoscitivo) e ad essa si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

---

<sup>(3)</sup> Si veda quanto meglio evidenziato nell'elaborato "Relazione paesaggistica" che fa parte del PAPMAA.

Parimenti l'evoluzione della disciplina, le sue interpretazioni e le forme di tutela, sino al recente PIT/PPR, sono esaminate nel dettaglio nell'elaborato "Relazione paesaggistica", cui si rimanda per la specifica trattazione.

Fermi restando tali specifici approfondimenti, si segnalano in questa sede solo gli aspetti di maggior rilievo o attinenti a ulteriori elementi di conoscenza acquisiti grazie al dettaglio della ricerca, i quali non potevano essere rilevati alla scala vasta della pianificazione provinciale e regionale.

L'analisi storica ha rivelato un territorio utilizzato in passato in ogni sua parte e ricco non solo di attività agro-zootecniche ma anche di produzioni manifatturiere.

Dalle fonti storiche è emerso come le attività agricole, consolidate nell'Ottocento ma in formazione già in età comunale, abbiano utilizzato al meglio le caratteristiche pedologiche del territorio, differenziandosi in relazione alla morfologia e all'esposizione dei luoghi: attività agropastorale nei rilievi a ovest, vite e olivi nei fitti e piccoli appezzamenti a sud-est di Monteguidi ed infine seminativi e vigne sulle pianure del Cecina <sup>(4)</sup>.

In stretto collegamento e relazione con la strada "maestra" Siena-Volterra, che attraversava l'intera azienda passando anche da Mensano e da Monteguidi, erano invece collocate numerose fornaci per la produzione di calce o mattoni per i principali aggregati rurali dell'area. Questi ultimi, che appartengano o meno all'Azienda, sono quasi tutti in buono stato ovvero identificabili nella loro volumetria, ad eccezione della cosiddetta "Fattoria di Macignano" con i ruderi oggi nascosti dalla vegetazione boschiva e la cui datazione è incerta poiché non compare né sulle mappe del Catasto di Impianto del 1931 e neppure in quelle del Catasto Leopoldino del 1830.

Sono invece pressoché scomparse le numerose fornaci, ridotte nel migliore dei casi allo stato di rudere oppure rimaste solo nei toponimi locali o in qualche pozza residua <sup>(5)</sup>.

Ciononostante, tra i segni lasciati dai ruderi e le informazioni delle mappe storiche, è possibile leggere il sistema insediativo, costituito dagli opifici del XIX secolo e dagli

---

<sup>(4)</sup> Si veda Tav. B02 Catasto Leopoldino: caratteri storici dell'agricoltura

<sup>(5)</sup> Si veda Tav. B11 Costruzioni preesistenti



aggregati rurali, che non solo rappresenta un fondamentale documento territoriale ma esprime la struttura invariabile cui fare riferimento per la qualità insediativa.

Anche i caratteri agricolo-ambientali desumibili dalle fonti storiche sono tuttora riconoscibili benché siano evidenti alcune anomalie dovute a coltivazioni non adeguate, come per esempio l'arboricoltura, oppure alla dinamica negativa rappresentata dalla progressione della vegetazione boschiva che, soprattutto negli ambiti più periferici, ha sostituito i pascoli e molte coltivazioni tradizionali vitate e olivate.

Nell'Azienda sono presenti un piccolo lago artificiale in località Ortali e numerosi piccoli invasi dove le mandrie si abbeverano. Questi piccoli invasi risultano indispensabili per il settore zootecnico biologico dell'azienda mentre la riserva dell'invaso più ampio, attraverso una condotta, provvede alle necessità idriche non potabili anche nelle località Pietrasanta e Mandria.

### **2.3 I caratteri paesaggistici**

Nel territorio interessato dal PAPMAA sono presenti alcune aree sottoposte a tutela per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e più esattamente:

- aree di cui alla lettera “g” (boschi);
- aree di cui alla lettera “c” (fascia contigua a fiumi);
- aree di cui alla lettera “b” (terreni contermini a laghi);

il tutto come meglio rappresentato nella Tav. B06 – Vincoli.

In tali aree il PAPMAA non prevede alcuna trasformazione e pertanto non incide minimamente sulla disciplina relativa ai beni paesaggistici ricorrenti.

La mancata incidenza su aree sottoposte a formale tutela non esaurisce, però, la tematica paesaggistica.

Nell'elaborato “Relazione paesaggistica” sono illustrati nel dettaglio i caratteri del paesaggio locale e le interpretazioni che, nel tempo, ne hanno dato la disciplina e la pianificazione paesaggistica mentre gli elaborati del Quadro Conoscitivo contengono una analisi paesaggistica finalizzata a delineare i processi di correlazione tra le attività agricole e il contesto paesaggistico declinata nelle diverse espressioni, positive o negative, di costruzione attiva e di naturale integrazione oppure di estraneità e alterazione.

L'analisi è stata condotta anche ai sensi del vigente PTCP di Siena, con particolare riferimento agli articoli da 13.4 a 13.8.

In questi articoli il Piano provinciale espone metodi e criteri per la lettura analitica e diagnostica e per la valutazione paesaggistica di piani e programmi:

*“(...) 1. Per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal presente PTCP per il paesaggio, tutti gli strumenti della pianificazione, gli atti di governo, i programmi e progetti pubblici e privati, all’interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione, assumono la conoscenza quale attività fondativa nella formazione delle scelte aventi effetti di trasformazione territoriale.*

*2. Ai fini di diffondere una cultura e una sensibilità comune nella gestione dei paesaggi, e affinché la conoscenza fondativa di cui al precedente comma abbia basi comuni sull’intero territorio provinciale, il presente PTCP contiene definizioni terminologiche e metodologiche.*

*3. La lettura analitica e diagnostica del paesaggio costituisce la base indispensabile per determinare la*

*sostenibilità paesaggistica di ogni intervento, piano o progetto, che modifichi o implementi i contenuti delle schede delle UdP del presente PTCP. (...) ”*

Allo scopo di verificare la sostenibilità degli interventi previsti nel Programma è stata quindi effettuata una lettura “analitica e diagnostica” seguendo i metodi proposti dal PTCP ma considerando anche - e prioritariamente - i contenuti, le analisi, le conclusioni e le direttive del PIT/PPR espresse in modo chiaro e completo nella Scheda Ambito 09 - La Val d’Elsa.

La lettura e la successiva analisi diagnostica delle alterazioni, sono state condotte in itinere e hanno quindi potuto orientare e/o supportare le scelte di programmazione aziendale.

La diagnosi rappresenta l’individuazione e qualificazione di eventuali alterazioni del paesaggio nel periodo più recente, intendendosi per alterazioni le trasformazioni incongrue

con la matrice paesaggistica che, nello stadio più avanzato, possono anche presentare un certo carattere di irreversibilità <sup>(6)</sup>.

L'individuazione delle alterazioni consente non solo di valutare gli effetti sul paesaggio dell'intervento previsto ma anche di conformare lo stesso intervento per contrastare le avvenute modificazioni.

La prima lettura comparativa utile alla diagnosi avviene sul semplice confronto fra i tre periodi analizzati: 1824, 1954 e l'attualità.

Sono stati infatti elaborati dati di tipo quantitativo e riferiti all'uso del suolo (vedi tav. B02, B03, B04) ed elaborazioni di tipo qualitativo e riferiti al sistema insediativo (vedi B01, B09, B10 e B11).

Le alterazioni rintracciate sono minimali e non derivano da processi "di artificialità".

Infatti nel nostro territorio non si rilevano "bucature" perché i nuovi edifici sono agricoli e legati ai processi di produzione agricola. Inoltre nell'area in oggetto nessun tessuto urbano è intervenuto a suddividere o frammentare la struttura rurale e nessuna attività industriale ha incrementato l'artificialità a discapito degli equipaggiamenti vegetali.

Di contro il sistema degli opifici diffusi che conviveva con l'attività agricola appare quasi del tutto cancellato.

In pratica non si sono verificati "stravolgimenti" ma lente trasformazioni epocali, espressione di una lontananza dei luoghi dall'economia contemporanea e dalla influenza urbana.

---

(6) Ricordiamo, per agevolare la lettura, il metodo proposto dal PTCP di Siena all'art. 13.4 comma 5:

*"Nella fase di analisi, i processi di alterazione strutturale del mosaico paesistico sono distinti in:*

*- perforazione, quando i processi spaziali producono trasformazioni puntuali, discontinue. Sono di questo tipo le singole dispersioni urbane che "bucano" la trama del territorio rurale introducendovi modelli insediativi estranei e non congrui;*

*- suddivisione, quando i processi spaziali producono trasformazioni continue, estese o lineari, iniziando a frammentare la tessitura rurale;*

*- frammentazione, quando i processi spaziali producono trasformazioni profonde capaci di alterare il paesaggio agrario e rurale, con effetti di incremento dell'artificialità, perdita di equipaggiamenti vegetali, induzione di incapacità ecologiche, danno alla permanenza storica e all'identità spaziale;*

*- riduzione e/o eliminazione, quando i processi spaziali sono talmente intensi da aver provocato la perdita irreversibile delle prestazioni ecologiche, percettive, identitarie del mosaico paesistico."*

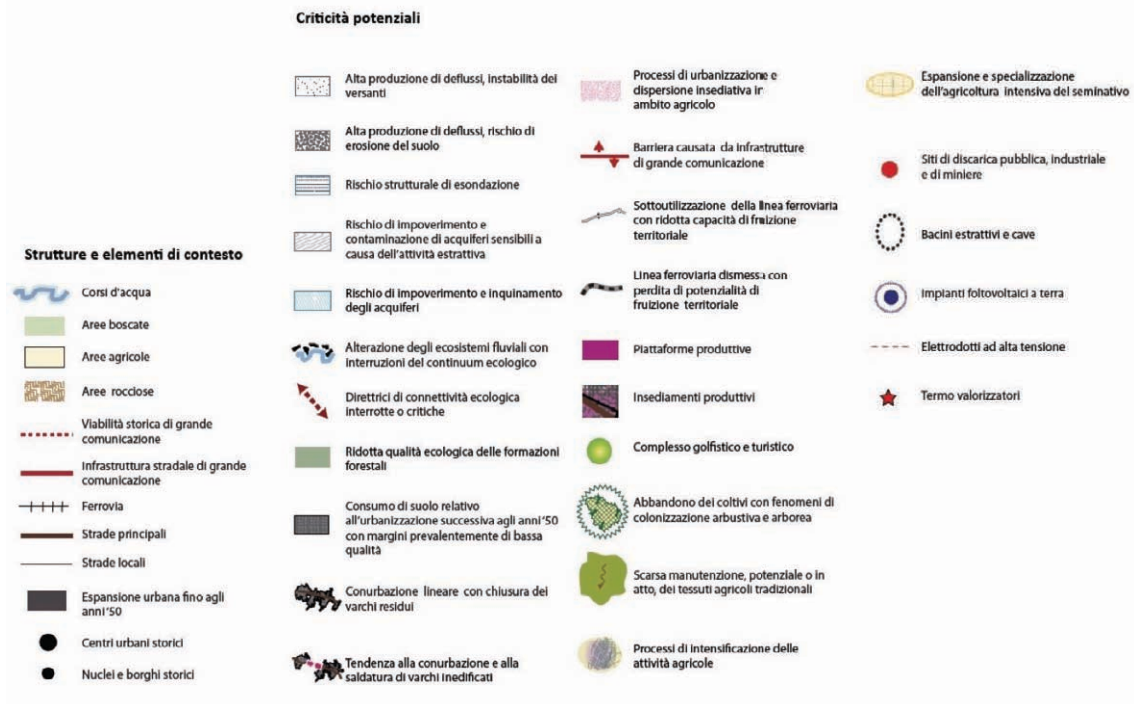
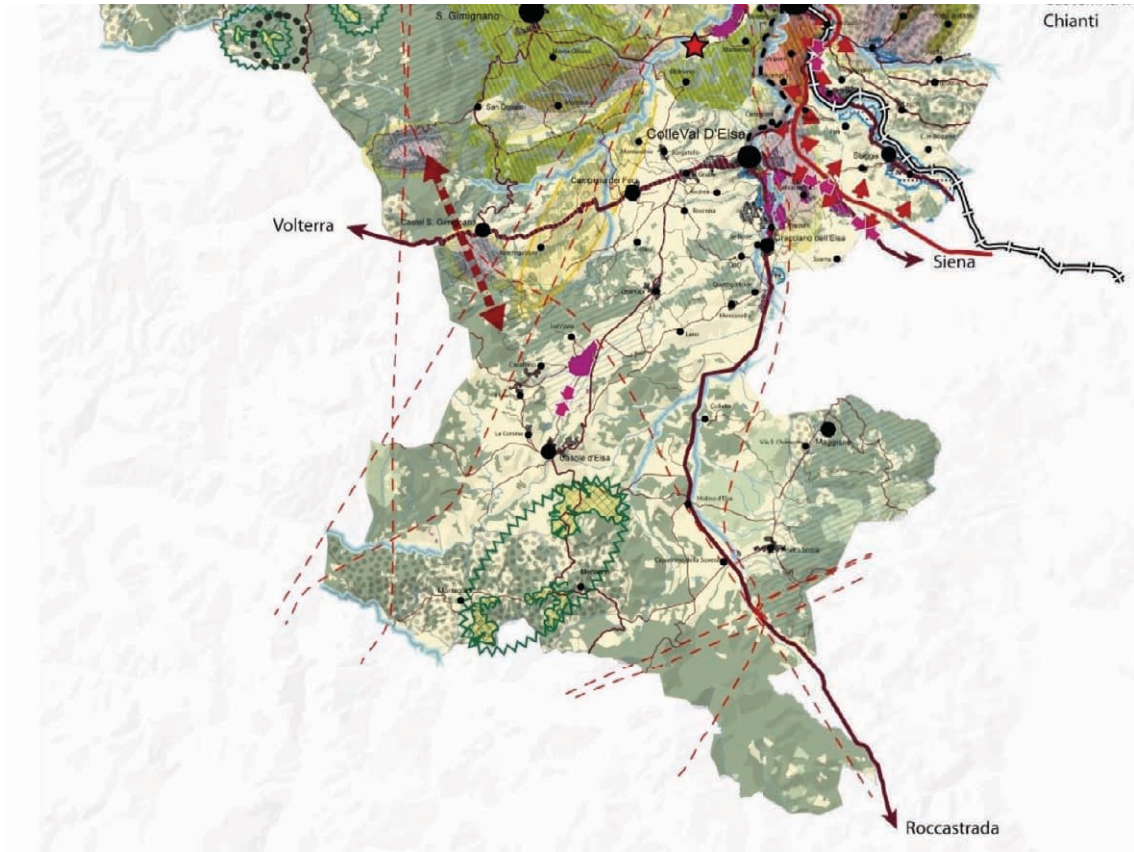


Figura 4: Estratto PIT, Scheda ambito 09 Val d'Elsa (4.2 - Criticità)

Il dato numerico riesce però a palesare l'esistenza di alcune trasformazioni rilevanti e relative all'uso del suolo (vedi tav. C04). Dal 1824 ai giorni nostri le aree coperte da vegetazione boschiva sono quasi quintuplicate. In altri termini, su un'estensione di circa 1100 ettari, nel 1824 i boschi rappresentavano solo il 15% (160 ettari circa) mentre oggi il 70% della superficie aziendale è coperta da boschi e questo a detrimento dei pascoli e delle colture promiscue.

Si tratta di un fenomeno ben analizzato dallo stesso PIT che, nell'interpretazione di sintesi delle Invarianti Strutturali, evidenzia, per una porzione della nostra zona, una rilevante criticità determinata dall'abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea (vedi figura 4).

In realtà il fenomeno dell'abbandono dei coltivi e dei pascoli e della contestuale progressione della vegetazione boschiva è avvenuta massicciamente negli anni del dopoguerra (vedi tav. B05 – Lettura ed evoluzione delle aree boscate) per poi proseguire costantemente nei decenni successivi, soprattutto nelle aree più lontane e meno presidiate dagli insediamenti.

### **3. FINALITA' E CONTENUTI DEL PAPMAA**

---

#### **3.1 Finalità del PAPMAA**

Prima finalità del PAPMAA è una complessiva riorganizzazione dell'azienda al fine sia di ottimizzarne le potenzialità produttive che di reperire le risorse necessarie per i nuovi investimenti.

L'occasione temporale è offerta dalla prossima sostituzione di circa 60 ettari di arboricoltura da legno, giunti a conclusione del ciclo ventennale senza aver conseguito i risultati auspicati.

La strategia è semplice: ottimizzare le attività esistenti che sono risultate coerenti con i caratteri del territorio ed economicamente sostenibili (la zootecnia) e un aumento della produttività agricola grazie alla reintroduzione dell'olivicoltura in sostituzione dell'arboricoltura da legno correlata ad un miglioramento paesaggistico da conseguire attraverso il ripristino del mosaico agrario cancellato dagli impianti precedenti.

In tale ottica il PAPMAA prevede di strutturare i circa 1100 ettari di territorio agricolo in sei (6) Unità Tecnico Economiche, cooperanti tra loro ma autonome l'una dall'altra, da un lato mantenendo e valorizzando le vocazioni produttive già consolidate e dall'altro creando nuove opportunità produttive in sostituzione dell'arboricoltura da legno.

Resta confermata, e viene sviluppata, la vocazione agrituristica già affermatasi nel territorio.

#### **3.2 Le azioni previste dal PAPMAA**

Le azioni da mettere in campo al fine di sviluppare la strategia sopra illustrata sono analoghe a quelle già favorevolmente sperimentate negli ultimi anni nel territorio comunale e ed applicate nella prima fase di attuazione del PAPMAA 2015:

- a) la strutturazione del territorio agricolo in plurime Unità tecnico economiche;
- b) il ripristino del mosaico colturale storico;
- c) l'integrale riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- d) la valorizzazione della filiera corta;

- e) la diffusione della presenza umana stabile nel territorio rurale;
- f) il miglioramento ambientale e paesaggistico.

### 3.2.1 La strutturazione in UTE

Il PAPMAA prevede la formazione di sei UTE di estensione variabile in funzione della vocazione e dell'organizzazione colturale, come sintetizzato nella tabella che segue:

<i>UTE</i>	<i>Toponimo</i>	<i>Ha</i>	<i>Principale vocazione agronomica</i>	<i>Posti letto</i>
1	Fontino di Poggio Liviane	95.01.27	Olivicoltura e foraggi	8
2	Fornace di mattoni	81.45.10.	Olivicoltura e foraggi	8
3	La Bandita	218.40.21	Pascoli e foraggi	8
4	Molino Piettorri	100.23.87	Foraggi	10
5	Piettorri	56.85.15	Olivicoltura e foraggi	14
6	Monteguidi e Macignano	557.64.88	Zootecnia, pascoli e foraggi	8

Come evidente, tutte le UTE rimangono, con la produzione di foraggi, in qualche misura legate all'attività zootecnica che caratterizza la zona, anche se in quelle di minore estensione si prevedono importanti nuovi impianti orientati all'olivicoltura. Caso a parte la UTE 06, propriamente zootecnica e caratterizzato da un fondo chiuso.

Tutte le UTE intendono sviluppare e diffondere l'attività agrituristica oggi concentrare negli edifici Piettorri e Molino Piettorri.

### 3.2.2 Il ripristino del mosaico colturale

Come anticipato in premessa, dalla documentazione reperita è stato possibile ricostruire il mosaico colturale storicizzato che caratterizzava alcuni brani del territorio aziendale (specie nella zona est, intorno a Monteguidi, maggiormente favorito dalla esposizione e dalle caratteristiche pedologiche) prima della estesa semplificazione colturale avviata negli anni '60 e giunta a conclusione alla fine del secolo scorso con l'impianto di 60 ettari di arboricoltura da legno.

Il PAPMAA prevede il superamento della semplificazione colturale derivata dall'impianto di arboricoltura mediante ripristino del mosaico agrario tradizionale e della funzionalità del

sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti per circa 60 ettari di territorio agricolo nelle UTE 01, UTE 02 e UTE 05.

### 3.2.3 Il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente

Elemento qualificante del PAPMAA è la rinuncia a nuove costruzioni e l'integrale riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con trasferimenti volumetrici mirati che sostituiscano le presenze costruite più impattanti con volumi diffusi, capaci di dotare ciascuna UTE di sufficienti edifici aziendali e con caratteri insediativi compatibili con il contesto, in maniera tale da consentirne un armonico inserimento.

Le consistenze volumetriche previste nell'ambito del PAPMAA rimangono quindi del tutto invariate, con semplici trasferimenti da una UTE all'altra ma a saldo zero, come meglio sintetizzato nella tabella che segue:

		CONSISTENZE ATTUALE-PROGRAMMATO					
		SUL			VOLUME LORDO		
		attuale	programmato	variazione	attuale	programmato	variazione
		mq.	mq.	mq.	mc.	mc.	mc.
<b>UTE 1</b>	<b>FONTINO DI POGGIOLIVIANE</b>	0,00	510,00	510,00	0,00	2.100,00	2.100,00
<b>UTE 2</b>	<b>FORNACE DI MATTONI</b>	0,00	510,00	510,00	0,00	2.100,00	2.100,00
<b>UTE 3</b>	<b>LA BANDITA</b>	627,50	510,00	-117,50	3.434,00	2.100,00	-1.334,00
<b>UTE 4</b>	<b>MOLINO PIETTORRI</b>	511,50	511,50	0,00	1.712,00	1.712,00	0,00
<b>UTE 5</b>	<b>PIETTORRI</b>	935,50	702,50	-233,00	3.231,00	2.437,00	-794,00
<b>UTE 6</b>	<b>MONTEGUIDI E MACIGNANO</b>	1.999,50	1.330,00	-669,50	10.378,00	8.306,00	-2.072,00
<b>TOTALE</b>		<b>4.074,00</b>	<b>4.074,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.755,00</b>	<b>18.755,00</b>	<b>0,00</b>

La soluzione insediativa perseguita consentirà non solo la migliore integrazione del costruito nel mosaico paesaggistico del territorio agricolo ma, e soprattutto, una stretta relazione tra la presenza umana nel territorio non urbanizzato e la funzione agricola che lo caratterizza.

### 3.2.4 La filiera corta

Come già evidenziato, la produzione agricola prevalente del territorio è quella di foraggi di qualità (che si ritrova in tutte le UTE) e trova il suo principale impiego nella importante attività zootecnica della UTE 06, che ragionevolmente assorbirà gran parte della produzione delle UTE contermini.



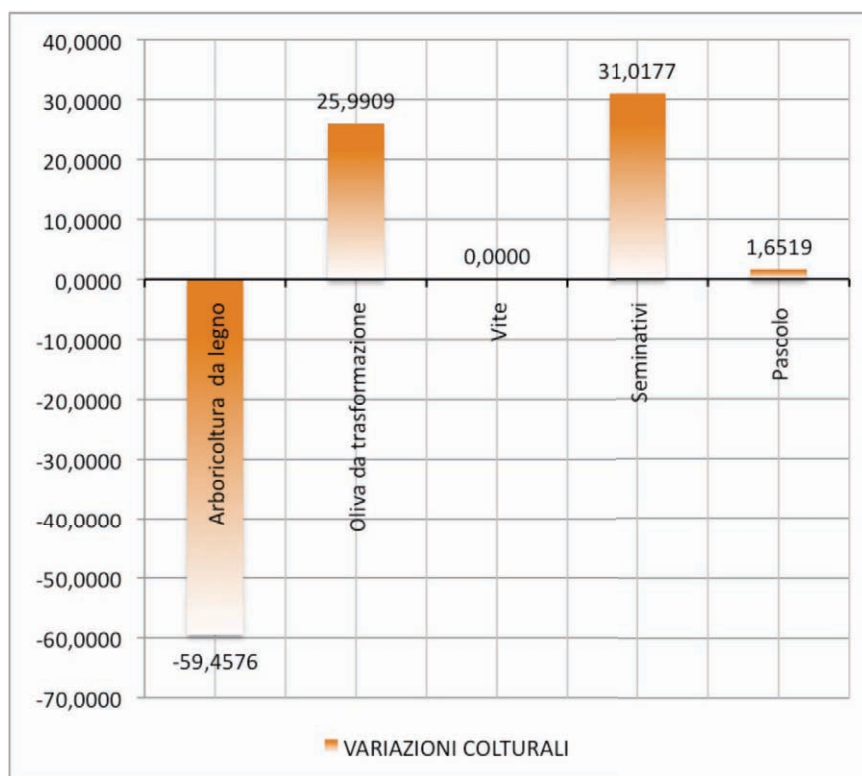
Ciò originerà un processo di filiera cortissima, innescando una sinergia tra UTE contigue che va oltre l'efficienza della attuale azienda unitaria sia in virtù della maggior diffusione della presenza umana sul territorio sia delle maggiori ricadute occupazionali che ne discendono.

### 3.2.5 Il progetto agronomico

I contenuti propriamente agronomici della Variante sono illustrati nello specifico elaborato che ne fa parte integrante, al quale si rimanda per ogni approfondimento in merito. In questa sede ci si limita a riepilogare - nel quadro delle azioni sin qui descritte - gli elementi maggiormente significativi sotto i profili urbanistico e paesaggistico.

Le innovazioni in materia di coltivi (essenzialmente la sostituzione dell'arboricoltura con l'olivicoltura) sono finalizzate sia al miglioramento della capacità produttiva che a quell'incremento della promiscuità colturale che è il presupposto dell'azione di ripristino del mosaico paesaggistico perseguita dal PAPMAA.

Nel grafico che segue sono sintetizzate le variazioni previste tra i vari tipi di coltivazione evidenziandosi, in particolare, l'azzeramento dell'arboricoltura da legno a vantaggio degli oliveti e dei seminativi.



Al di là delle variazioni colturali, per quanto significative, resta confermata la vocazione prevalentemente zootecnica dell'ambito territoriale interessato dal PAPMAA con oltre 200 ettari di seminativi, circa 150 ettari di pascoli ed oltre 650 di boschi a loro volta frequentati dal bestiame.

### 3.2.6 La diffusione della presenza umana

Il PAPMAA intende favorire una stretta relazione tra la presenza umana stabile nel territorio non urbanizzato e la funzione agricola produttiva che lo caratterizza.

Da ciò la strutturazione in UTE e la dotazione di edifici, anche per residenza agricola (vedi tabella seguente), che caratterizza ciascuna di esse e che li pone in diretta relazione con aree coltivate secondo la logica insediativa storicamente consolidatasi nel territorio.

Unità Tecnico Economica		SUL assegnata			
nr.	denominazione	residenza agricola	agriturismo e att. connesse	annessi agricoli	SUL totale
	A	B	C	D	E
1	Fontino di Poggioliviane	300,00	110,00	100,00	<b>510,00</b>
2	Fornace di mattoni	300,00	110,00	100,00	<b>510,00</b>
3	La Bandita	300,00	110,00	100,00	<b>510,00</b>
4	Molino Piettorri	178,00	293,50	40,00	<b>511,50</b>
5	Piettorri	270,50	385,50	46,50	<b>702,50</b>
6	Monteguidi e Macignano	300,00	80,00	950,00	<b>1.330,00</b>

L'obiettivo è dunque quello di costituire un sistema insediativo di presidio al territorio rurale che rispetti la matrice insediativa storica, come desunta dalle fonti documentali e dalle residue testimonianze dei manufatti originari (ruderi, manufatti e toponimi).

Non a caso le aree destinate ad accogliere la ricostruzione delle volumetrie in trasferimento, sono stati individuati in corrispondenza di siti precedentemente occupati da manufatti come testimoniato dalla cartografia storica, da alcuni "resti" e dagli attuali toponimi.

### 3.2.7 Il miglioramento ambientale e paesaggistico

Il PAPMAA informa la sua programmazione a specifici obiettivi di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Per quanto attiene il paesaggio, il principale obiettivo del PAPMAA coincide con l'obiettivo n. 3 dal PIT/PPR, Scheda d'Ambito Val d'Elsa:

*“Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo”.*

Allo scopo di perseguire questo e altri obiettivi del PIT/PPR, il PAPMAA ha attinto al Quadro conoscitivo e ha rintracciato le matrici storiche degli insediamenti agricoli e le vocazione territoriali, ambientali e paesaggistiche.

Le conseguenti azioni di miglioramento paesaggistico-insediativo si possono riepilogare come segue:

- a) perseguimento dell'integrità della morfologia storica dei complessi colonici esistenti (come da PIT/PPR) attraverso l'eliminazione delle superfetazioni e dei volumi incongrui (UTE 05 Piettorri);
- b) conservazione della memoria insediativa (come da PTCP) attraverso l'individuazione dei siti precedentemente occupati da manufatti per collocare i volumi trasferiti (UTE 01, UTE 02, UTE 03, UTE 05, UTE 06);
- c) salvaguardia dell'antica struttura insediativa (come da PTC) attraverso la disciplina, contenuta nelle NTA, per il recupero dei manufatti storici, con particolare riferimento alle testimonianze del sistema produttivo delle fornaci emerso nel Quadro Conoscitivo.
- d) valorizzazione del territorio attraverso scelte produttive aderenti ai caratteri intrinseci dei luoghi (da PIT/PPR e PTCP), in particolar modo relativamente ai boschi che svolgono un ruolo attivo nell'ambito della zootecnia come pascolo arborato (UTE 06);
- e) ripristino del mosaico agrario storico oggi cancellato o compromesso da colture incongrue (UTE 01, UTE 02, UTE 05);
- f) introduzione di una specifica disciplina di tutela delle componenti ambientali (vegetazione di ripa, invasi d'acqua, alberi camporili, viabilità storica, ecc.) declinata nelle NTA a da applicarsi in tutte le UTE.;
- g) rallentamento e inversione della dinamica negativa rappresentata dalla progressione

della vegetazione boschiva nelle aree coltivabili; mentre tale tendenza è stata in qualche modo fermata nelle aree del fondo chiuso grazie all'attività zootecnica in atto, per le aree più recentemente invase dalla vegetazione boschiva (espansioni post 2007, non ancora qualificabili come bosco ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000) il PAPMAA ne programma la ricognizione e le propone per un ampliamento delle coltivazioni tradizionali o per il pascolo.

## 4. INQUADRAMENTO NORMATIVO

---

### 4.1 La disciplina urbanistica applicabile

#### 4.1.1 Le previsioni del Piano Strutturale

Secondo il Piano Strutturale, le aree interessate dal PAPMAA ricadono in zona agricola (zona omogenea “E”), in gran parte nel sottosistema V2, “I serbatoi di ruralità”, ed in parte minore nel sottosistema V4, “La maglia ecologica”.

Il sottosistema V2, “I serbatoi di ruralità”, è disciplinato dall’art. 36 NTA che vi individua come interventi qualificanti (7):

- la riqualificazione delle aree agricole;  
la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;
- il recupero dell’edilizia rurale esistente;  
la riqualificazione delle resedi degli edifici produttivi;  
il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative (querce camporili e filari alberati);
- la tutela e il ripristino della continuità visiva e di percorrenza con i mezzi non motorizzati, con il territorio circostante;
- il recupero di situazioni di degrado (discariche, rischio erosivo, ecc.).

Le funzioni ammesse nel sottosistema sono quelle agricole oltre che servizi e attrezzature di uso pubblico (8) e residenza (9) seppur queste ultime in misura ampiamente minoritaria (non più del 20%).

Il sottosistema V4, “La maglia ecologica”, è disciplinato dall’art. 38 NTA che vi individua come interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali prefissati (10):

---

(7) Piano Strutturale, NTA, art. 36, comma 2

(8) Piano Strutturale, NTA, art. 30

(9) Piano Strutturale, NTA, art. 36, comma 3

(10) Piano Strutturale, NTA, art. 38, comma 2

- la riqualificazione delle aree agricole;
- la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;
- il recupero e la tutela dei corsi d'acqua principali e secondari attraverso interventi di rinaturalizzazione delle sponde e dei letti;
- il mantenimento e il ripristino delle specie vegetali autoctone;
- la gestione differenziata delle formazioni boscate;
- il recupero e il ripristino della continuità biologica mediante la salvaguardia e ricostituzione di bio-corridoi attraversanti aree produttive ed insediative;
- il recupero di cave dismesse (attraverso opere di rinaturalizzazione);
- il recupero di situazioni a rischio erosivo attraverso interventi di ingegneria naturalistica;
- la tutela delle aree calanchive.

Le funzioni ammesse nel sottosistema V4 sono le stesse del sottosistema V2.

#### 4.1.2 Le previsioni del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico da attuazione alla strategia ed agli indirizzi del Piano Strutturale nuovamente qualificando le aree come sottosistema V2, “I serbatoi di ruralità”, ma declinando nel dettaglio le funzioni consentite che risultano:

- attività agricole e funzioni connesse, come usi caratterizzanti il sistema <sup>(11)</sup>;
- servizi ed attrezzature di uso pubblico, con esclusione di servizi amministrativi e servizi sportivi coperti <sup>(12)</sup>;
- residenza <sup>(13)</sup>.

Resta fermo il principio per cui il mix funzionale consentito nel sottosistema deve essere tale per cui le attività agricole interessino almeno l'80% del sottosistema (quindi siano comprese nel range 80-100%) mentre le altre funzioni ammesse devono rimanere inferiori al 20% (quindi siano comprese nel range 0-20%).

---

<sup>(11)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 3

<sup>(12)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 4

<sup>(13)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 4

Nell'intero sottosistema V2 è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo <sup>(14)</sup> o di annessi rurali <sup>(15)</sup> nel rispetto della specifica normativa regionale <sup>(16)</sup>.

Per il sottosistema V4, il Regolamento Urbanistico detta disciplina assai simile con la speciale prescrizione per cui *“gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento consentiti dal regolamento Urbanistico non dovranno compromettere l'integrità degli elementi costituenti la maglia ecologica di cui al precedente punto 5”* <sup>(17)</sup>.

### **4.3 La conformità del PAPMAA alla pianificazione comunale**

Il PAPMAA risulta conforme ai piani sovraordinati sia sotto il profilo formale che sotto quello sostanziale.

#### 4.3.1 La conformità al PS

Come già illustrato, il PS individua la funzione agricola quella tipica e propria del sotto sistema prevalente (V2, “I serbatoi di ruralità”), ragion per cui il previsto sviluppo dell'attività agricola produttiva risulta pienamente conforme allo strumento di pianificazione territoriale.

La stessa valutazione deve esprimersi anche in ordine alle modalità con le quali detta conversione viene messa in atto. Il PS indica infatti gli interventi qualificanti il sottosistema <sup>(18)</sup> ed il PAPMAA mette in atto tutti quelli che possono trovare il loro presupposto nel territorio interessato e cioè:

- la riqualificazione delle aree agricole;  
la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;
- il recupero dell'edilizia rurale esistente;
- il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative;

---

<sup>(14)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 7

<sup>(15)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 8

<sup>(16)</sup> Dato il periodo della sua approvazione, il Regolamento Urbanistico rinvia, sul punto, alla previgente L.R. 1/2005, riferimenti che oggi si debbono ritenere sostituiti con quelli alla vigente L.R. 65/2014.

<sup>(17)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 66, comma 11

<sup>(18)</sup> Piano Strutturale, NTA, art. 36, comma 2

- la tutela e il ripristino della continuità visiva e di percorrenza con i mezzi non motorizzati, con il territorio circostante <sup>(19)</sup>.

Analoga conformità si riscontra per la parte di territorio ricadente nel sottosistema V4, “La maglia ecologica”, data la sostanziale coincidenza della strategia.

#### 4.3.2 La conformità al RU

Il RU conferma la funzione agricola come quella caratterizzante e prevalente dei sottosistemi V2 e V4, precisando come la stessa debba rimanere ampiamente prevalente (compresa nel range 80-100%) cosicché ogni intervento ad uso agricolo è, sotto il profilo della destinazione d’uso, conforme al RU.

Sempre il RU consente espressamente non solo il recupero delle volumetrie esistenti ma anche la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi rurali rinviando sul punto alla specifica normativa regionale <sup>(20)</sup>, cosicché la conformità all’atto di governo è assicurata anche sotto il profilo degli interventi consentiti.

#### **4.4 La conformità del PAPMAA alle norme sovraordinate**

Le norme di livello provinciale (PTCP) e regionale (L.R. 65/2014, DPGR 63/R/2016) rilevano essenzialmente sotto lo specifico profilo delle superfici fondiari minime da mantenere in produzione ai fini della costruzione di nuovi edifici rurali.

I trasferimenti volumetrici previsti dal PAPMAA rientrano, infatti, tra le trasformazioni urbanistico-edilizie che l’art. 72 della L.R. 65/2014 espressamente consente all’imprenditore agricolo mediante programma aziendale e sotto tale profilo non si pongono, quindi, particolari problemi di conformità.

Più articolata la questione del rapporto tra consistenze edilizie e colture in atto, particolarmente rilevante a causa della suddivisione in UTE e dalla loro autonomia l’una dalle altre, con possibilità di futura cessione di una o più di esse.

---

<sup>(19)</sup> Rispetto alle indicazioni del PS rimangono esclusi solo “*la riqualificazione delle resedi degli edifici produttivi*” ed “*il recupero di situazioni di degrado*”, semplicemente perché si tratta di fattispecie che non ricorrono nel territorio di interesse.

<sup>(20)</sup> Come già evidenziato, dato il periodo della sua approvazione, il Regolamento Urbanistico rinvia, sul punto, alla previgente L.R. 1/2005, riferimenti che oggi si debbono ritenere sostituiti con quelli alla vigente L.R. 65/2014.



Come noto, l'art. 76, comma 1, della L.R. 65/2014 prevede una speciale sanzione di inedificabilità decennale nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali.

Nel caso in specie non si è inteso frazionare sin da subito l'azienda in quanto, da un lato, non se ne esclude la gestione unitaria e, dall'altro, non pareva opportuno rinunciare alla possibilità di una programmazione estesa ad un ampio brano di territorio che pare meritare una disciplina unitaria e coerente con i suoi valori, specie paesaggistici.

A tal fine il PAPMMA ha strutturato ciascuna UTE in totale autonomia operativa e dimensionale, in modo tale da soddisfare ex ante la verifica di cui all'art. 76, comma 2, della L.R. 65/2014, così da rendere possibili anche i trasferimenti parziali (estesi all'intera UTE) senza incorrere nell'applicazione della sanzione di inedificabilità di cui al comma 1 dello stesso art. 76.

In sostanza il frazionamento è previsto (e verificato) come possibilità futura ma senza impegnarsi ad attuarlo sin da subito e, comunque, mantenendo l'unitarietà della disciplina per tutta la durata del PAPMAA.

L'accertamento ex ante delle condizioni di cui all'art. 76, comma 2, della L.R. 65/2014 ai fini della eventuale futura frazionabilità è la principale verifica di conformità del PAPMAA ed alla medesima si procede come illustrato a seguire.

#### 4.4.1 I riferimenti normativi

Come noto, la legge regionale consente all'imprenditore agricolo la costruzione di nuovi edifici rurali ove ne sia dimostrata la necessità alle esigenze di conduzione del fondo e ciò si sostanzia nel rispetto di determinati rapporti che devono intercorrere tra le superfici fondiarie da mantenere in produzione e la consistenza degli edifici.

Lo stesso rapporto è quello che deve essere verificato al fine di non incorrere, in caso di frazionamento, alla sanzione decennale di inedificabilità.

Il PAPMAA ha proceduto a detta verifica sulla scorta delle norme regionale e provinciale in materia, più esattamente costituite:

- dall'art. 5, "Superfici fondiarie minime", del Regolamento Regionale 25 agosto 2016, n. 63/R;

- dall'art. Q8, "Individuazione delle superfici fondiarie minime", del PTCP approvato con DCP n. 109/2000.

La norma regionale si applica "in assenza di tali definizioni nel PTC" <sup>(21)</sup> ed il PTCP 2010 non detta disposizioni sul punto specifico, limitandosi a rimandare alle "superfici minime definite dal PTCP 2000" <sup>(22)</sup>.

Potrebbe dunque dubitarsi di quali siano i parametri effettivamente applicabili, anche se l'espresso rinvio fa ritenere certamente preferibile la norma provinciale, peraltro di carattere più restrittivo.

Ad ogni buon conto - ed a scampo di qualsiasi equivoco - tutte le verifiche che sorreggono il PAPMAA sono condotte con riferimento ad entrambe le norme richiamate, in modo tale da garantire al massimo livello la conformità alle norme sovraordinate.

#### 4.4.2 Le superficie fondiarie da mantenere in produzione

Per ciascuna UTE, il PAPMAA esplicita qualità ed estensione delle colture complessivamente previste, collocandole sul territorio non solo nel rispetto delle potenzialità agronomiche dei terreni ma anche in funzione di un disegno paesaggistico complessivo ed idoneo a riproporre la percezione del mosaico culturale storico.

In tal modo si intende dare risposta non solo ad esigenze di carattere produttivo (per quanto essenziali ai fini della sostenibilità economica dell'attività agricola) ma anche ad un più ampio disegno di riassetto paesaggistico finalizzato alla riqualificazione percettiva di un contesto interessato dal già descritto fenomeno di semplificazione culturale e di perdita degli assetti tradizionali.

Nello specifico l'assetto culturale previsto dal PAPMAA per ciascuna UTE si può riassumere come segue:

---

<sup>(21)</sup> DPGR 63/2016, art. 5, comma 1:

*"1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli di cui all'articolo 73 della l.r. 65/2014, oppure da mantenere in produzione in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, di cui all'articolo 82, in assenza di tali definizioni nel PTC o nel PTCM sono le seguenti:  
..."*

<sup>(22)</sup> PTCP 2010, art. 14.4, comma 1:

*"Per la presentazione dei PAPMAA occorre che le aziende dimostrino di mantenere in produzione almeno le superfici minime definite dal PTCP 2000".*

	Oliveto ha	Vite ha	Seminativi ha	Pascoli ha	Altre superfici ha
UTE 1 – Fontino di Poggio Liviane	8,4582	0,0000	25,0256	0,7708	60,7581
UTE 2 – Fornace di Mattoni	8,9434	2,1667	16,0203	7,5225	46,7981
UTE 3 – La Bandita	0,0000	0,0000	33,4156	58,8913	126,0952
UTE 4 – Molino Pietorri	0,0000	0,0000	78,5554	0,1517	21,5316
UTE 5 – Piettorri	8,9500	0,0000	37,7054	0,0000	10,1961
UTE 6 – Monteguidi - Macignano	0,0000	0,0000	19,8983	80,0284	457,7221

#### 4.4.3 La consistenza degli edifici ed il rapporto di reciprocità

Sulla scorta delle colture previste, considerate in termini di qualità ed estensione, viene poi determinata la massima consistenza ammissibile per gli edifici aziendali.

Il calcolo, come anticipato, viene condotto prima utilizzando i parametri del PTCP 2000 e poi quelli del Regolamento regionale 63/R/2016, verificando poi che il risultato sia conforme ad entrambi.

I relativi calcoli sono riportati nelle schede, una per ciascuna UTE, che sono riportati in appendice alle norme tecniche di attuazione. Come facilmente verificabile il parametro dirimente è quello stabilito dal PTCP 2000, sempre restrittivo rispetto a quello regionale e sempre ampiamente rispettato dal PAPMAA.

Nelle stesse schede è inoltre calcolato il numero delle unità lavorative uomo proprie di ciascuna UTE sulla base del parametro di cui all'art. 4 del Regolamento 63/R/2016 (1728 ore/anno).

Il rapporto le colture mantenute in produzione e la consistenza consentita per gli edifici agricoli viene denominato, ai fini del PAPMAA, “rapporto di reciprocità” e ne costituisce elemento fondante e quindi principale parametro da rispettare nella sua attuazione.

Ne consegue che l'eventuale modifica dell'estensione o qualità delle coltivazioni è ammissibile solo ove non incida su detto rapporto, dovendosi - in difetto - ridurre di conseguenza la consistenza degli edifici agricoli.

Nello specifico, le consistenze massime ammissibili in ciascuna UTE in funzione delle superfici in produzione sono sintetizzate nella tabella che segue, in cui vengono raffrontate con le corrispondenti consistenze edificate assegnate dal PAPMAA (ovviamente sempre inferiori).

	Massima SUL ammessa in funzione dei coltivi	SUL assegnata dal PAPMAA
UTE 1 – Fontino di Poggio Liviane	820,10	510,00
UTE 2 – Fornace di Mattoni	845,84	510,00
UTE 3 – La Bandita	1.801,52	510,00
UTE 4 – Molino Pietorri	1.556,73	511,50
UTE 5 – Piettorri	1.022,01	702,50
UTE 6 – Monteguidi - Macignano	1.938,68	1.330,00

Si osservi come le attività agricole programmate giustificerebbero, in base ai parametri provinciali, dotazioni volumetriche anche significativamente superiori, seppur si ritenga, allo stato, di poter sorreggere l'attività con il solo riutilizzo delle consistenze legittime preesistenti.

#### 4.5 Inquadramento normativo-procedurale del PAPMAA

Il PAPMAA non prevede alcun intervento riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 74, comma 13, della L.R. 65/2014 (interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni) e pertanto non assume valore di piano attuativo. Trova pertanto applicazione l'ordinaria procedura di cui all'art. 74, comma 4, della legge. Stante tale natura del PAPMAA, lo stesso non richiede l'attivazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT.

Detto adempimento non sarebbe, peraltro, necessario neppure ove il PAPMAA assumesse valore di piano attuativo dato che non include, all'interno del suo perimetro, aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico né prevede interventi localizzati in aree tutelate per legge, giusto quanto disposto dall'art. 9 dell'Accordo tra Regione Toscana e MiBACT sottoscritto il 17 maggio 2018 <sup>(23)</sup>.

---

<sup>(23)</sup> Accordo MiBACT-Regione Toscana del 17/05/2018, art. 9:

*“Con l'occasione della stipula del presente Accordo sul funzionamento della Conferenza paesaggistica, le parti si danno reciprocamente atto che non si rende necessaria l'attivazione della Conferenza paesaggistica, prevista dall'art. 23 della Disciplina del PIT- PPR, limitatamente alla ipotesi di Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale, con valenza di Piano attuativo (art. 74, comma 13, della L.R. n. 65/2014), che non includa, all'interno del suo perimetro, aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico né preveda interventi localizzati in aree tutelate per legge. Il responsabile del procedimento urbanistico comunale dovrà dare conto, in forma esplicita, della ricorrenza di entrambe le condizioni sopra citate”.*

#### 4.7 Gli adempimenti valutativi

Come noto, nella disciplina legislativa e regolamentare in materia di valutazioni ricorre il principio di non duplicazione, principio che si ritrova all'art. 11 del D.Lgs. 152/2006 oltre che all'art. 8 della vigente L.R. 10/2010.

Nel caso in specie, posto che il presente Programma non rientra tra i piani o programmi di cui all'art. 5, comma 2, della L.R. 10/2010 <sup>(24)</sup>, è possibile affermare che gli obiettivi e le azioni del PAPMAA rappresentano una mera attuazione degli obiettivi, indirizzi e previsioni della pianificazione sovraordinata sia di scala vasta (PIT e PTCP) che a scala locale (PS e RU), tutti Piani, questi, già oggetto di valutazione.

Ne discende che il PAPMAA non produce effetti sull'ambiente che non siano già stati valutati dagli strumenti sovraordinati in quanto:

- non prevede nuove volumetrie edilizie a destinazione agricola ma recupera le consistenze esistenti;
- le costruzioni rurali derivanti da trasferimenti volumetrici sono collocate tutte nel sistema ambientale V2 "I serbatoi di ruralità" nell'ambito del quale il Regolamento Urbanistico ha già valutato gli effetti ambientali anche delle nuove edificazioni;

---

<sup>(24)</sup>L.R. 10/2010, art. 5, comma 2:

*"2. Sono obbligatoriamente soggetti a VAS:*

*a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione,*

*l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, II bis, (205) III e IV del d.lgs. 152/2006 ;*

*b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell' articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).*

*b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3 ter".*

- i posti letto per agriturismo rimangono compresi nello specifico dimensionamento dello stesso Regolamento Urbanistico che quindi ha già valutato gli effetti anche di tali presenze.

Si tratta, in sintesi, di condizione che appare perfettamente riconducibile a quanto disposto dall'art. 12, comma 6, del D.Lgs 152/2006 (cui rimanda l'art. 5 comma 4bis, della L.R. 10/2010) e cioè:

*“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”.*

In forza sia del principio di non duplicazione delle valutazioni che di quello più generale di non aggravamento del procedimento amministrativo non parrebbe quindi necessario alcun nuovo adempimento valutativo.

Nonostante ciò, il PAPMAA è corredato da un elaborato con i contenuti del “Documento preliminare” di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 sia ai fini della eventuale verifica di assoggettabilità prevista dallo stesso articolo, qualora detto adempimento fosse ritenuto necessario, che della dimostrazione - in ottica più generale - della sostenibilità ambientale delle previsioni ivi contenute.

## 5. LA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

---

Per quanto, a stretto rigore, non dovuta per il tipo di atto ricorrente, il PAPMAA è corredato da una specifica Normativa Tecnica di Attuazione finalizzata non solo a disciplinare gli interventi propriamente edilizi ma anche a dettare una specifica disciplina paesaggistica ed a disciplinare il c.d. “principio di flessibilità”, particolare declinazione interna al programma dei principi introdotti dal Regolamento Urbanistico in materia di trasferimento di diritti edificatori tra aree urbanisticamente omogenee.

Le NTA sono integrate da apposite schede norma che disciplinano nel dettaglio gli interventi consentiti sui singoli edifici o nelle aree deputate ad accogliere i trasferimenti volumetrici, stabilendo anche le condizioni per la concreta attuazione dei singoli interventi. Sempre in allegato alle NTA si trovano le schede con il calcolo del rapporto di reciprocità relativo a ciascuna UTE, in base alle quali sarà agevole verificare, anche in futuro, il rispetto dei minimi rapporti prescritti tra consistenze edilizie e colture in atto.

I Progettisti

Arch. Riccardo Bartoloni

Arch. Riccardo Bertini

Arch. Maria Dambrosio