

SPETT.LE
 Comune di
 Castagneto Carducci
 Provincia di Livorno

OGGETTO
 Presentazione del
 P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
 Progetto di nuova
 cantina di vinificazione

COMMITTENTE
 Società Agricola
 San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
 Studio ZAG di
 Cristiano Bianchi Arch.
 Loc. Fosci, 26
 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di
 Stefano Pittalis
 Corso Italia, 26
 50123-Firenze (FI)

Dott. For. Fausto Grandi
 Via E.Cerrini 35D-57021
 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
 Via G. Matteotti 9
 57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l.
 P.l. Rudy Rebaioli
 Strada Gragnana 17/o
 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato
 P.l. Lotti - Senesi
 Via A. Volta 26
 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA

TITOLO DEL DISEGNO
**RELAZIONE GENERALE
 DI PROGETTO**

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
	A3

DATA
GENNAIO 2024

REVISIONE



Progetto di una nuova cantina di vinificazione sita in località "La Badia", Castagneto Carducci (LI)

Costruzione di un nuovo complesso aziendale di produzione vitivinicola, previa demolizione dei volumi produttivi esistenti, e intervento di recupero del fabbricato piu' antico, con parziale demolizione e ricostruzione dei volumi adiacenti.

P.A.P.M.A.A. Con Valenza di Piano Attuativo
RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

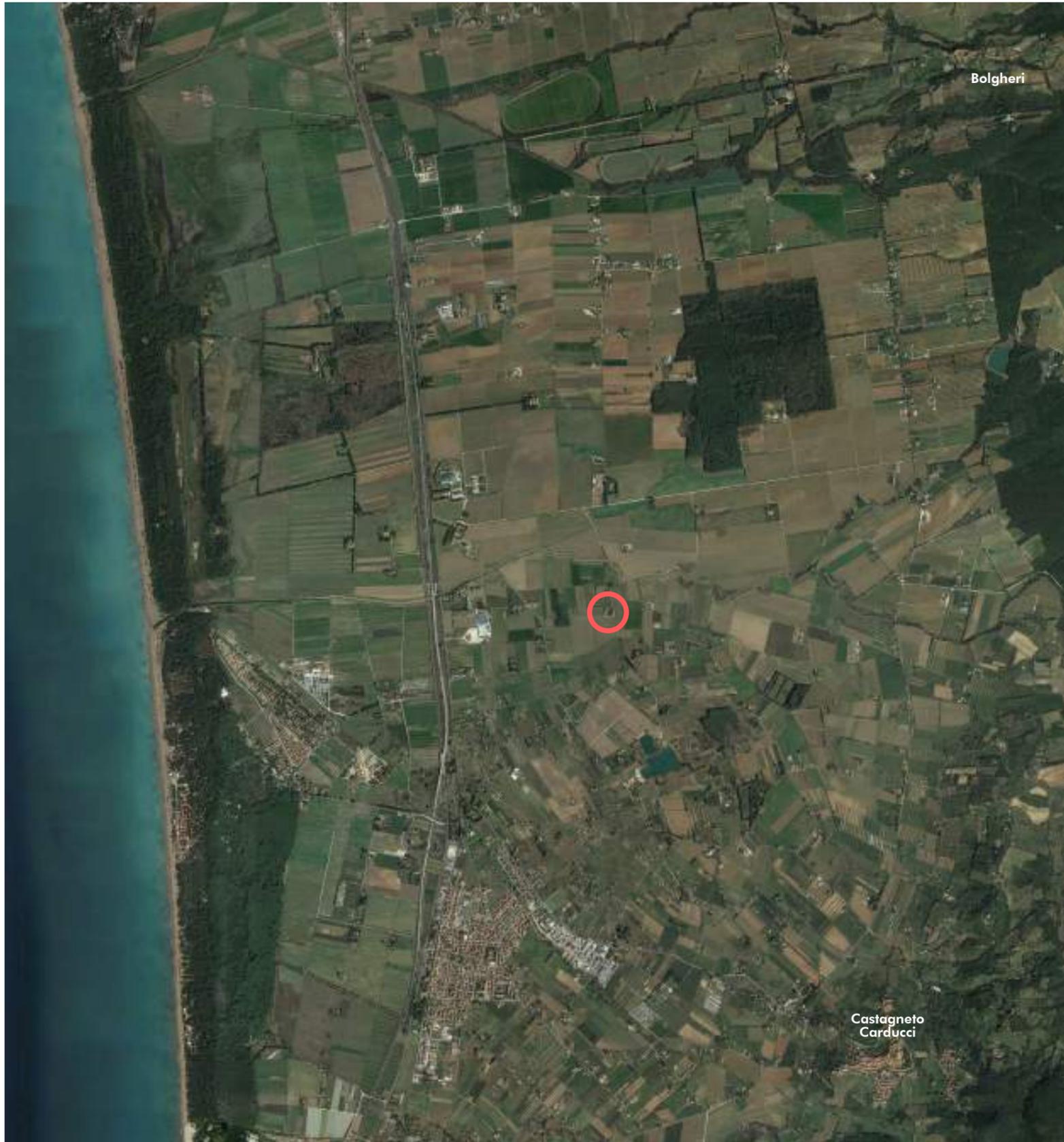
Gennaio 2024

www.studiozag.it

Indice:

- **Inquadramento Generale**
 - Individuazione delle proprietà ricomprese nell'atto d'obbligo e nel PAPMAA
 - Inquadramento catastale delle particelle ricomprese nell'atto d'obbligo e nel PAPMAA
 - Intestazione delle particelle catastali ricomprese nell'atto d'obbligo e nel PAPMAA
 - Inquadramento catastale
 - Mappa DOC Bolgheri
 - Estratti urbanistici:
 - Riferimenti normativi al vigente Piano Strutturale
 - Riferimenti normativi al vigente Piano Operativo
 - Estratti del piano Strutturale Adottato
 - Individuazione delle proprietà, particelle catastali, foto aerea
 - Individuazione delle proprietà, Piano Strutturale
 - Individuazione delle proprietà, Piano Operativo
 - Carta dei caratteri del paesaggio
 - Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
 - Individuazione delle proprietà, Carta Tecnica Regionale, Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
 - Individuazione delle proprietà, Carta Tecnica Regionale, foto aerea, aree tutelate dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico
- **Brevi note e cronistoria del compendio con riferimento al PAPMAA**
- **Documentazione stato di fatto**
- **Descrizione dell'intervento**
 - Ispirazioni e principi del progetto
 - Narrativa del progetto: concetto terra e luce
 - Strategia di intervento e concetto di "Aia"
 - L'inserimento nel paesaggio: caratteristiche architettoniche e linguaggio
 - La terra battuta
 - La pergola fotovoltaica
 - Descrizione dei parametri dimensionali, delle soluzioni tecniche adottate e delle finiture
 - Organizzazione morfologica - funzionale e percorsi
 - Sostenibilità
- **Render di progetto**
- **Estratti delle Tavole**
 - Stato attuale
 - Stato di progetto
 - Stato sovrapposto
 - Volumi e superfici, fascia di rispetto stradale, superfici permeabili
- **Relazione di fattibilità socio-economica e ambientale dell'intervento**
- **Relazione di rispondenza alla L.13/89 e DPGR 29 Luglio 2009 n.41R**
- **Relazione di conformità alle disposizioni ed ai requisiti igienico-sanitari**
- **Relazione ed elaborati grafici per l'acquisizione del parere dal Consorzio delle Strade vicinali**

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



Descrizione

L'azienda si trova nel Comune di Castagneto Carducci, nel cuore della piana agricola del territorio castagnetano, si sviluppa su una superficie di circa 8 ettari di terreno la cui maggior parte è condotta a vigneto in loc. La Badia. Il centro aziendale trova collocazione nel fabbricato indicato nella CTR come "Maggi". L'azienda è raggiungibile da più direzioni, sia dalla rinomata "Strada del Vino" ovvero la via Bolgherese, attraverso sia un reticolo di strade comunali e vicinali interne che si diramano attraverso la piana agricola frazionata del Comune di Castagneto Carducci, sia dalla via Aurelia percorrendo via della Badia.

L'Azienda è ricompresa nell'area nord della Piana Agricola Frazionata ed è parte della DOC Bolgheri, in terreni pianeggianti in zona a prevalenza funzione agricola. A poca distanza dalla Fossa di Bolgheri che si trova più a Nord.

I fabbricati con ampia corte e terreni agricoli siti in Comune di Castagneto Carducci, frazione Donoratico, località Badia n.227 e precisamente:

- fabbricato ubicato nello spigolo sud-est della particella 313, disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da sette locali ad uso bottaia, spogliatoio, locale magazzino, vano scala, locale adibito ad agriturismo con soppalco, annesso agricolo multifunzionale, locale tecnico e due servizi igienici; al primo piano, raggiungibile sia da scala interna che da scala esterna, unità composta da soggiorno cucina, disimpegno, bagno e due camere; ulteriore unità composta da soggiorno cucina, disimpegno, bagno e due camere;
- fabbricato ubicato nello spigolo nord-est della particella 313, composto da un vano ripostiglio e da un locale adibito a forno;
- capannone ubicato nella parte centrale della particella, composto da due locali;
- tettoia collocata nella parte centrale della particella;
- capannone ubicato nella parte occidentale della particella, composto da due locali di cui uno è un servizio igienico;

- due terreni agricoli della superficie catastale complessiva di metri quadrati 80.740,00

I fabbricati confinano nel complesso con Strada vicinale n.9 dei Greppi Cupi (già Strada Vecchia Pisana), con Strada vicinale n.6 Badia di Sopra (già Campi al Mare alla Badia) e con le particelle 381, 383, 385, salvo se altri. Il terreno identificato con la particella 70 confina con Strada vicinale n.6 Badia di Sopra (già Campi al Mare alla Badia), con Strada vicinale n.9 dei Greppi Cupi (già Strada Vecchia Pisana), fossetto di Sughericcio, con le particelle 71, 216, 217, 148, 63, 269, 267, 67, salvo errori.

Quanto sopra descritto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto Carducci nel foglio 28, particella 313 sub. 611, categoria D/10, rendita catastale euro 910,00;

foglio 28, particella 313 sub. 612, categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq.120, rendita catastale euro 761,77; foglio 28, particella 313 sub. 616, categoria

D/10, rendita catastale euro 3.989,20; ed al Catasto Terreni del Comune di Castagneto Carducci nel foglio 28, particella 70, vigneto, classe 3, ha 7 are 57 ca 90, reddito dominicale

euro 254,42 e reddito agrario euro 293,57 e nel foglio 28, particella 148, vigneto, classe 3, are 49 ca 50, reddito dominicale euro 16,62 e reddito agrario euro 19,17; il tutto

- relativamente ai fabbricati - con riferimento alle relative planimetrie depositate in Catasto in data 22 marzo 2013, protocollo n. LI0050505 (i subalterni 611 e 612); in data 14

febbraio 2014, protocollo n. LI0009714 (il subalterno 616).

I fabbricati, alcuni sono di più vecchia costruzione mentre altri di più recente edificazione in forza di Programmi Aziendali. Gli edifici esistenti assolvono a funzioni agricole quali agrituristiche e prettamente dedicate alla lavorazione e trasformazione dell'uva.

I fabbricati e i terreni sono gravati da atto unilaterale d'obbligo a seguito di presentazione di PAPMAA e relativa variante.

I terreni e i fabbricati sono sottoposti agli obblighi nei confronti del Comune di Castagneto Carducci, derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Paola Poggiolini di Cecina in data 9 febbraio 2011, repertorio n.986/643, debitamente registrato, trascritto a Volterra il 21 febbraio 2011 al n.769 di particolare, nonché dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dallo stesso Notaio in data 18 dicembre 2012, repertorio n.2181/1382, debitamente registrato, trascritto a Volterra il 27 dicembre 2012 al n.6383 di particolare a seguito di presentazione e approvazione di PAPMAA e relativa variante.

Una piccola parte dei terreni è gravato della servitù di metanodotto a favore di SNAM S.p.A., costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Carlo Lollo di Piombino in data 11 dicembre 1970, repertorio n.41009, e in data 17 dicembre 1970, repertorio n.41061, registrata a Piombino il 17 dicembre 1970 al n.62 vol.138 e trascritta a Volterra il 4 marzo 1971 al n.1037 di particolare, avente ad oggetto la particella 148 del foglio 28;

COORDINATE GPS: 43°11'35.38" N / 10°34'54.94" E

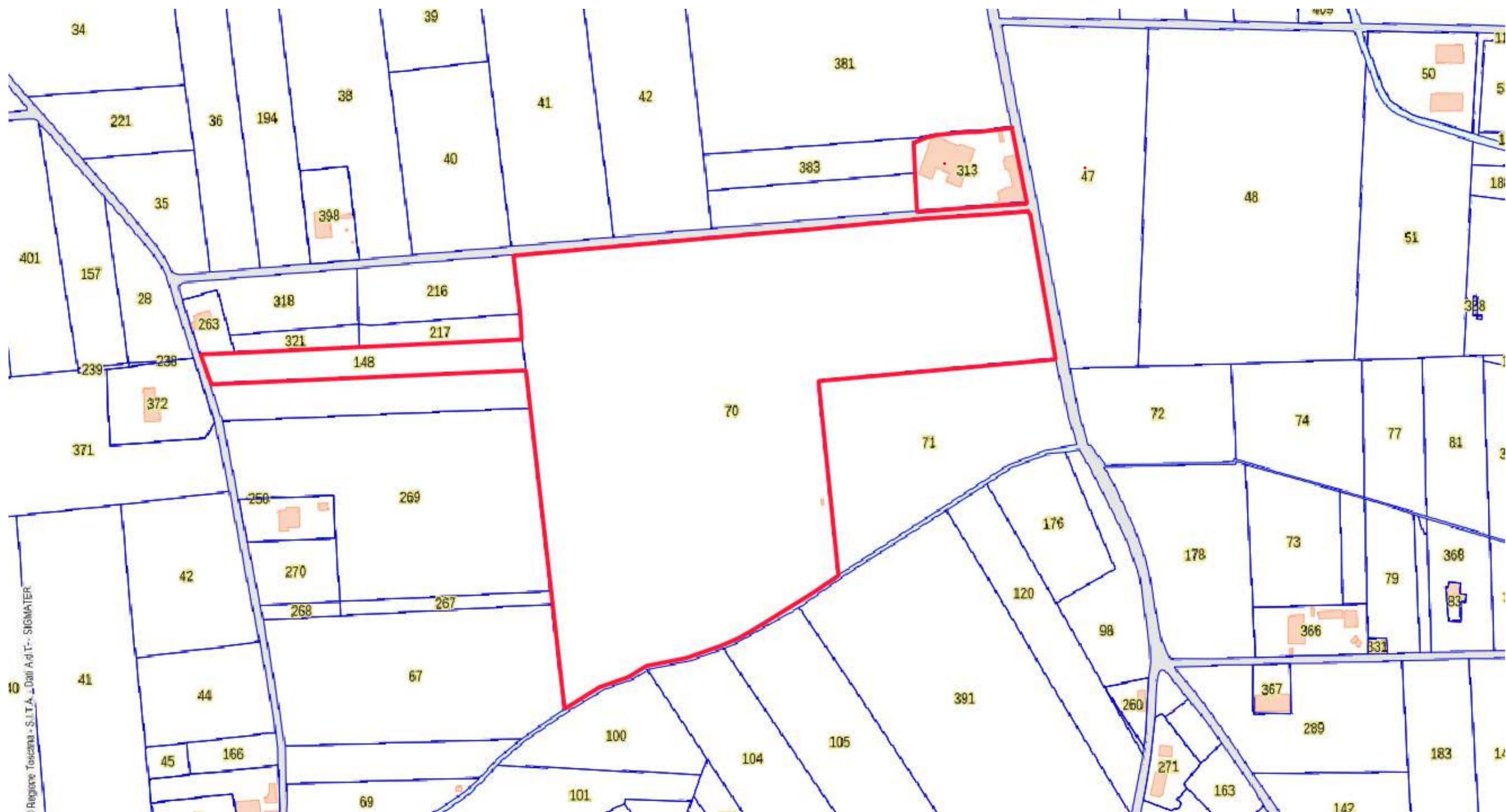
INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ RICOMPRESE NELL'ATTO D'OBLIGO E NEL PAPMAA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



INQUADRAMENTO CATASTALE DELLE PARTICELLE RICOMPRESE NELL'ATTO D'OBLIGO E NEL PAPMAA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



INTESTAZIONE DELLE PARTICELLE CATASTALI RICOMPRESSE NELL'ATTO D'OBLIGO E NEL PAPMAA

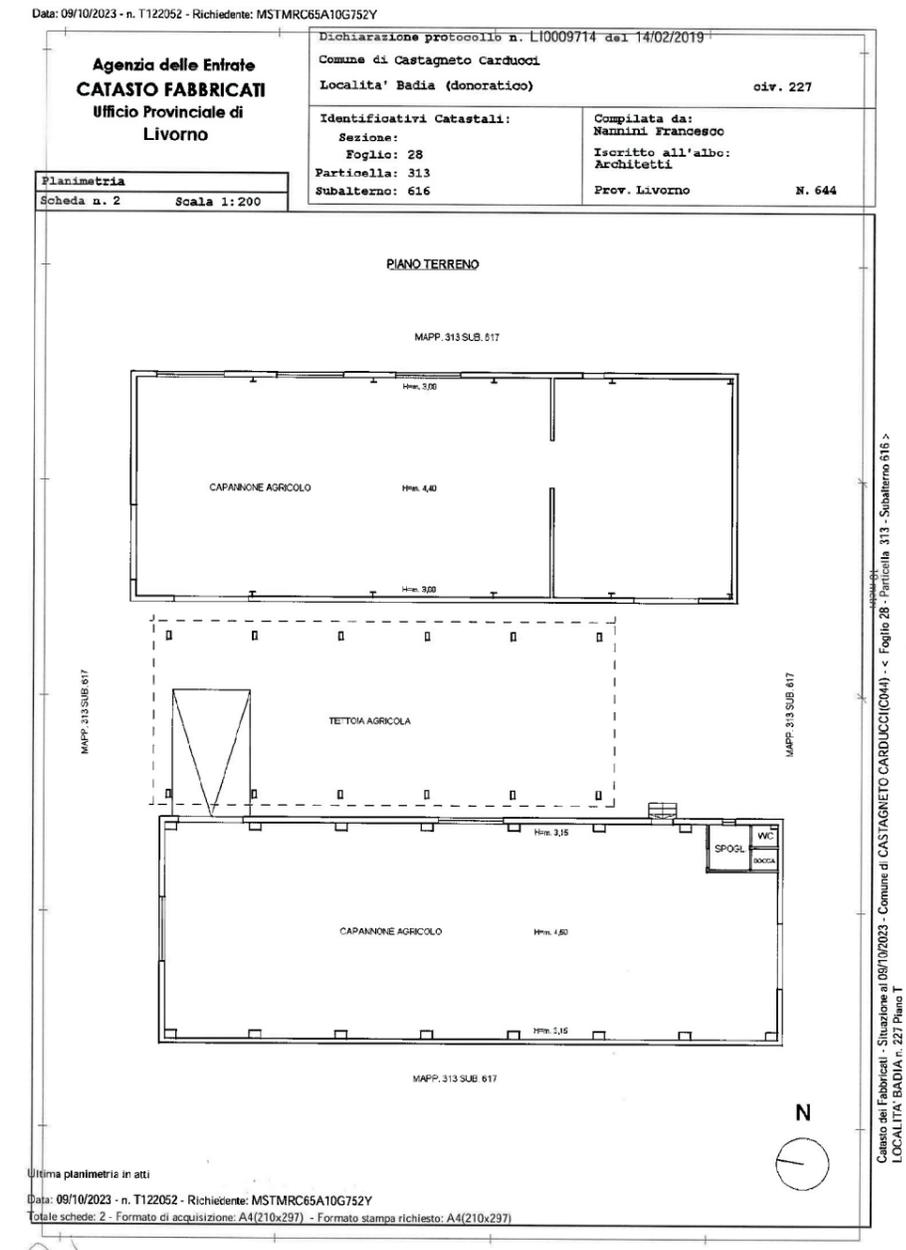
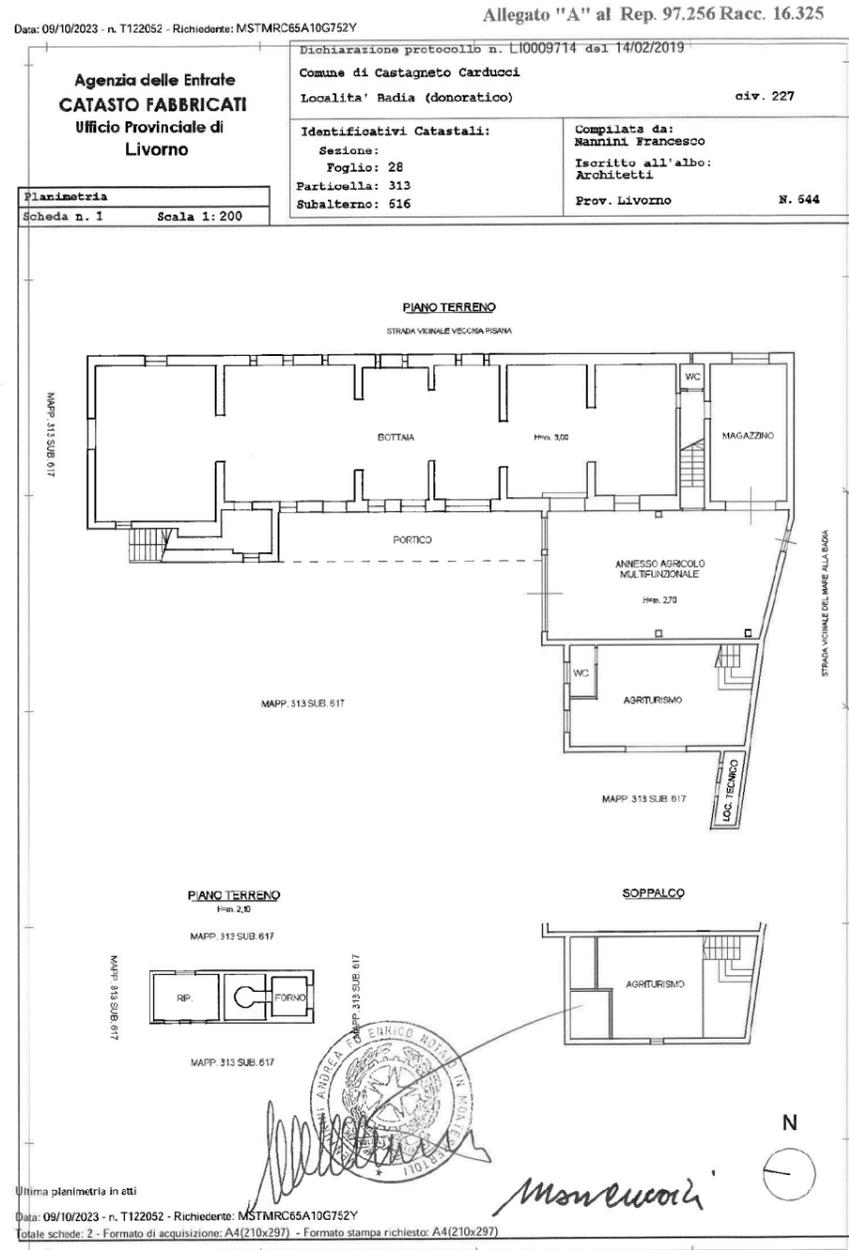
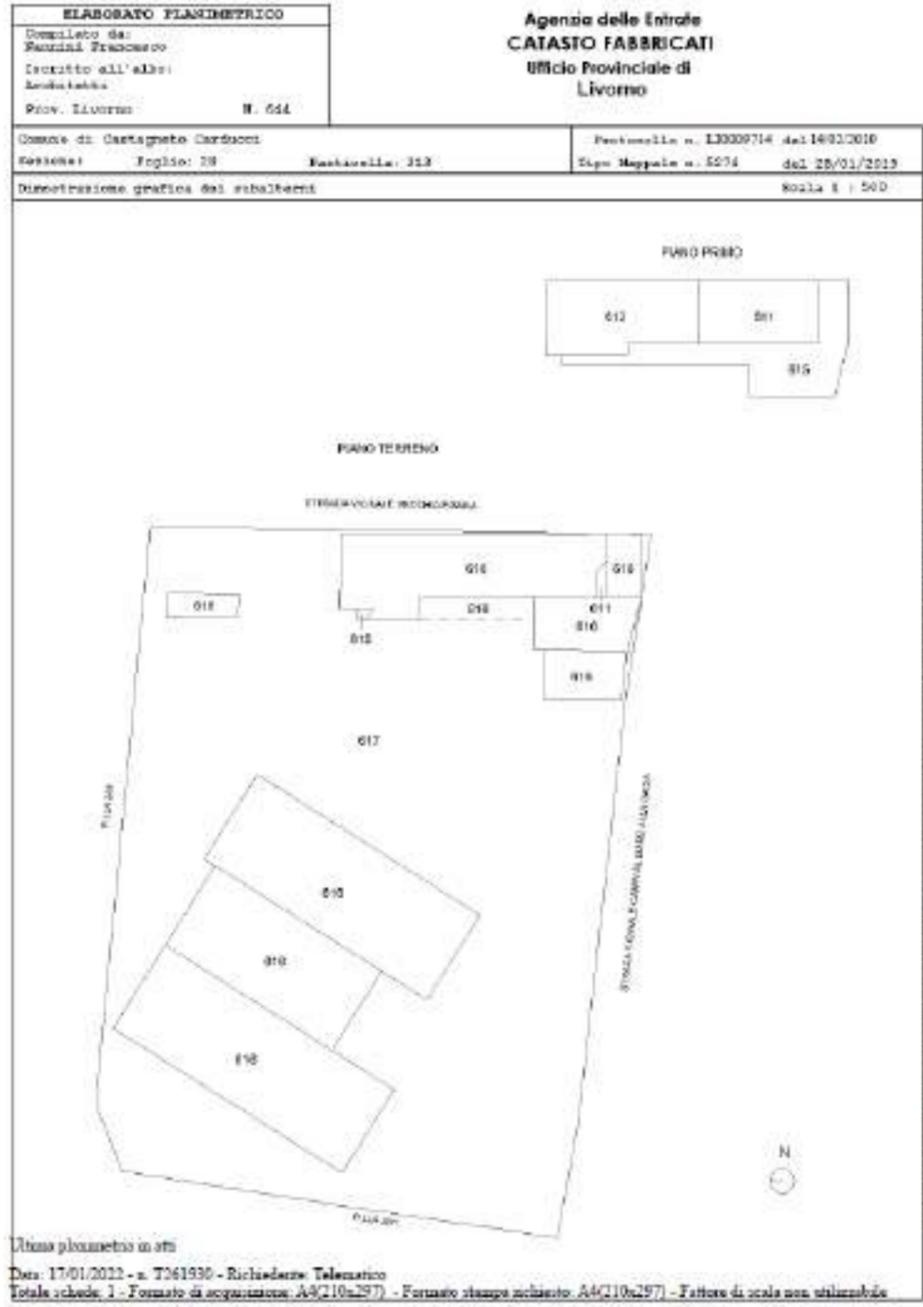
Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI) LOCALITA' BADIA n. 227 Piano 1	28	313	612	Cat.A/2	03	5 vani	Euro: 761,77	
F	Proprietà per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI) LOCALITA' BADIA n. 227 Piano 1	28	313	611	Cat.D/10			Euro: 910,00	
F	Proprietà per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI) LOCALITA' BADIA n. 227 Piano T	28	313	616	Cat.D/10			Euro: 3989,20	
T	Proprietà per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI)	28	70		VIGNETO	03	75790	R.D. Euro: 254,42 R.A. Euro: 293,57	
T	Enfiteusi per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI)	28	144		SEMINATIVO	02	8500	R.D. Euro: 48,29 R.A. Euro: 28,53	0002888
T	Enfiteusi per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI)	28	145		SEMINATIVO	02	270	R.D. Euro: 1,53 R.A. Euro: 0,91	
T	Proprietà per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI)	28	148		VIGNETO	03	4950	R.D. Euro: 16,62 R.A. Euro: 19,17	
T	Enfiteusi per 1/1	CASTAGNETO CARDUCCI(LI)	28	183		SEMINATIVO	02	9600	R.D. Euro: 54,54 R.A. Euro: 32,23	

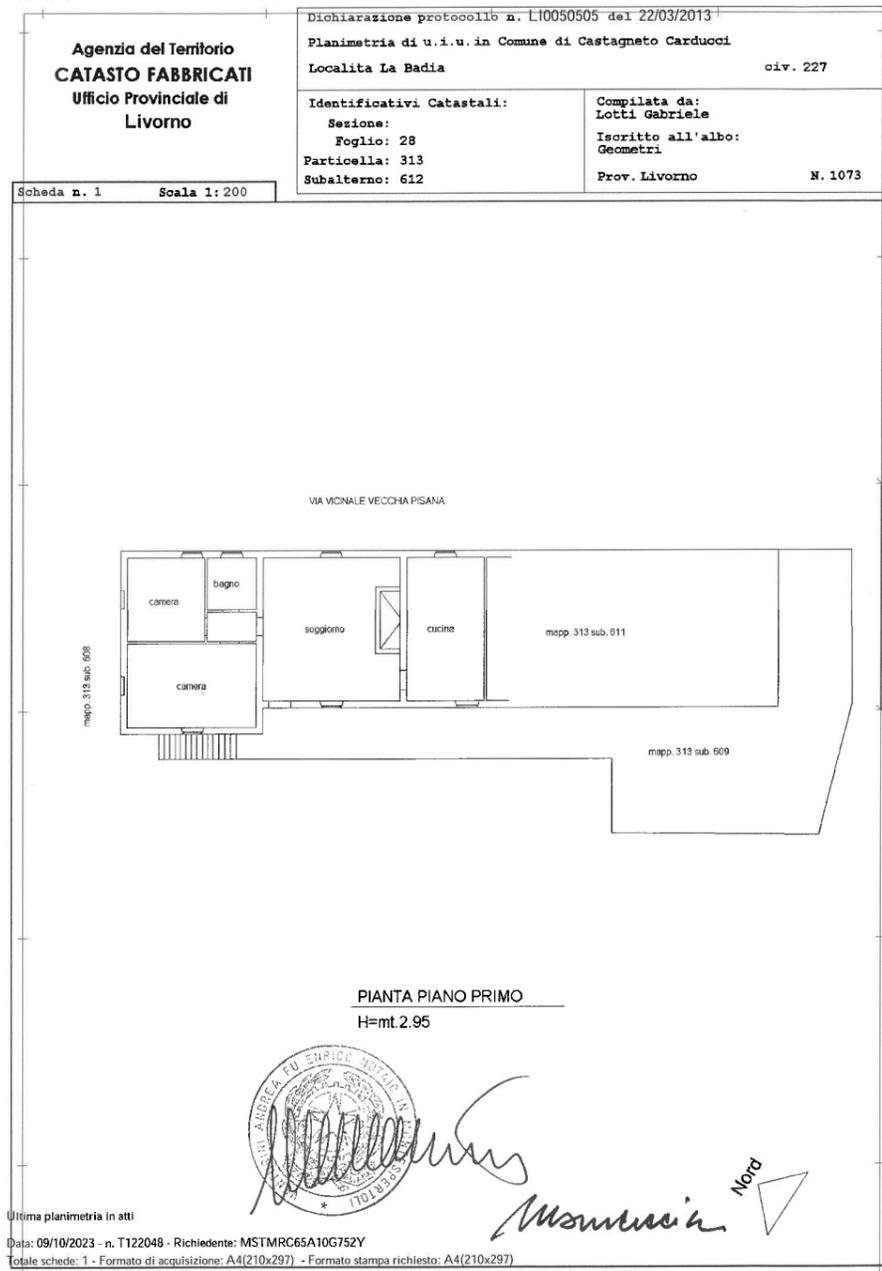
In rosso le particelle catastali costituenti il PAPMAA e variante

RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
INQUADRAMENTO CATASTALE

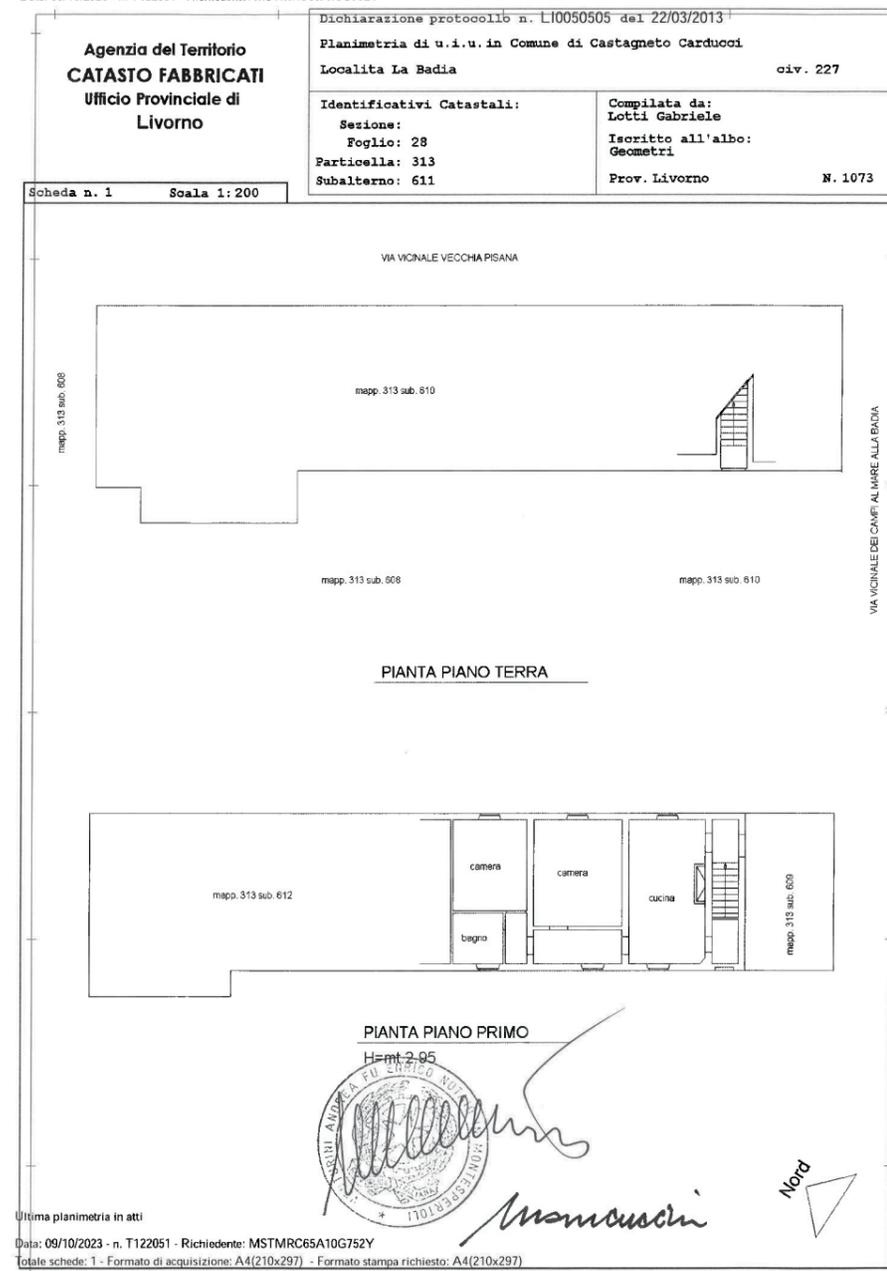
Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



Data: 09/10/2023 - n. T122048 - Richiedente: MSTMRC65A10G752Y Allegato "B" al Rep. 97.256 Racc. 16.325



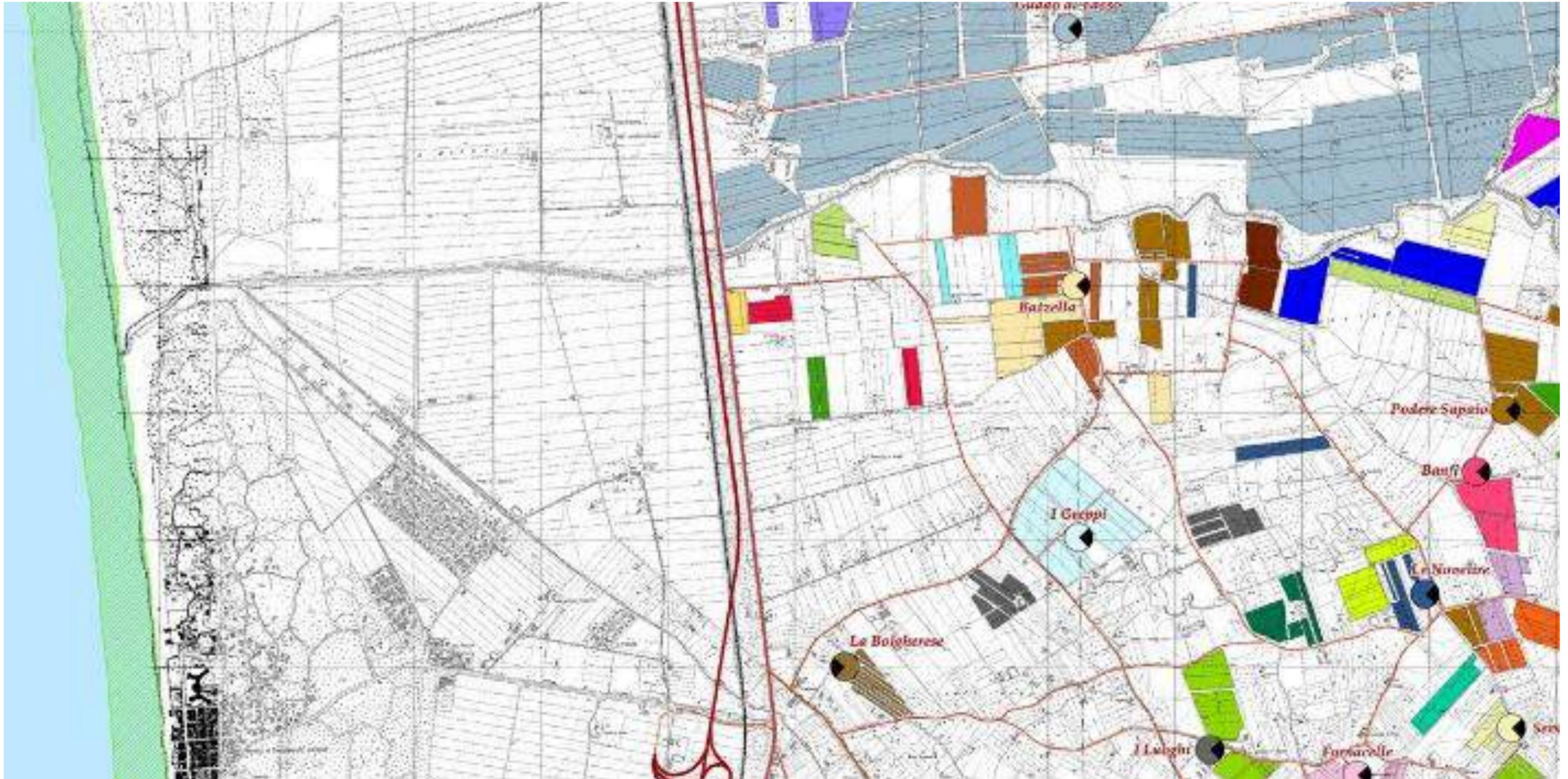
Data: 09/10/2023 - n. T122051 - Richiedente: MSTMRC65A10G752Y Allegato "C" al Rep. 97.256 Racc. 16.325



Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

Consorzio per la tutela dei vini BOLGHERI DOC

*Provincia di Livorno - Comune di Castagneto Carducci
Tuscany - Italy*



Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

RIFERIMENTI NORMATIVI AL VIGENTE PIANO STRUTTURALE



IL PROGETTO
Tavola n°4 Ovest
I Sistemi territoriali

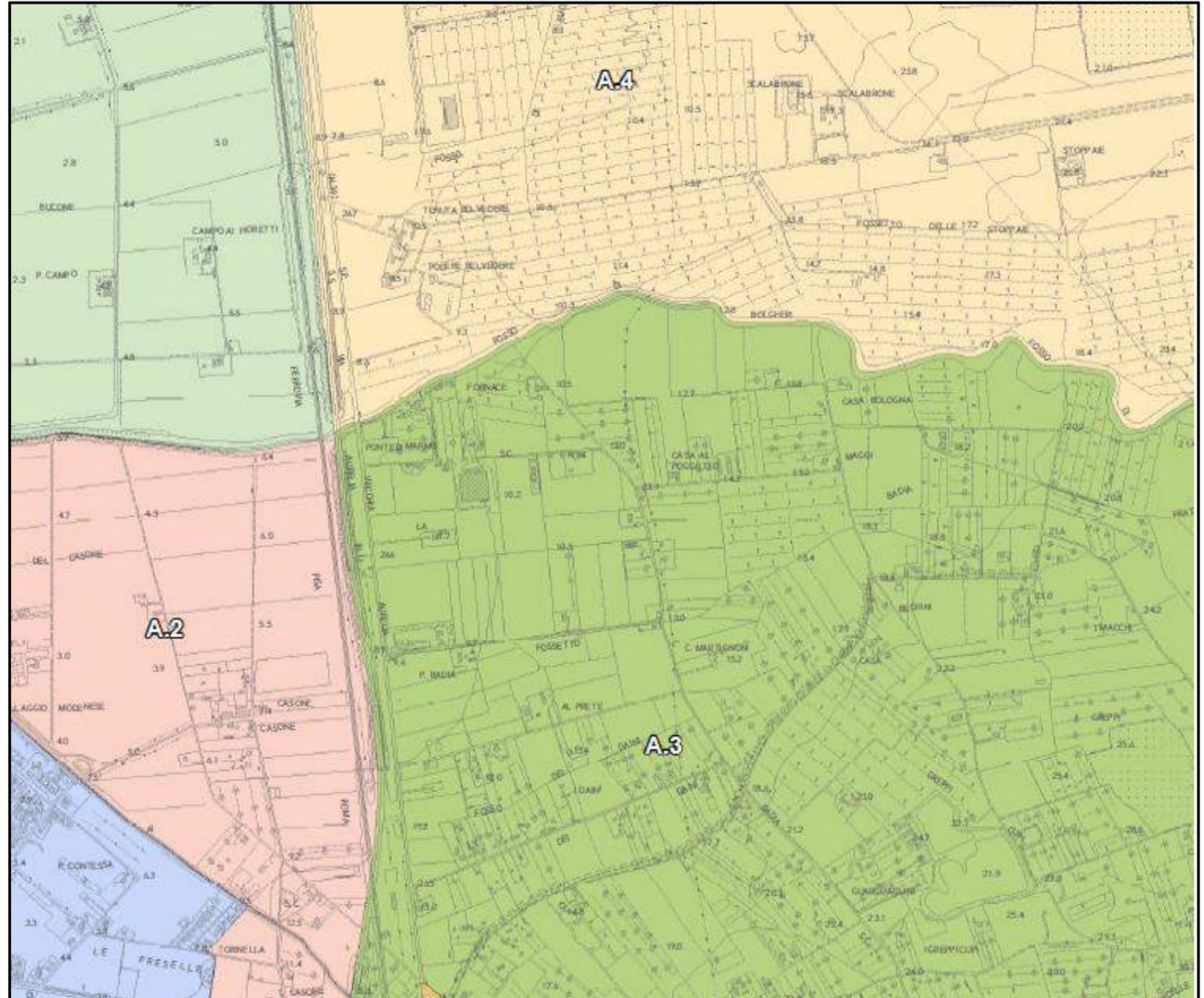
Legenda

--- Confine Comunale

I SISTEMI TERRITORIALI

Sottosistemi insediativi ed ambientali

-  Sottosistema Insediativo di matrice storica di Bolgheri - I.1.A
-  Sottosistema Insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci - I.1.B
-  Sottosistema Insediativo della Città della Piana - I.2
-  Sottosistema Insediativo della città del Mare - I.3
-  Sottosistema Ambientale del Tombolo Pinetato - A.1
-  Sottosistema Ambientale della Piana Agricola speciale - A.2
-  Sottosistema Ambientale della Piana Agricola frazionata - A.3
-  Sottosistema Ambientale della Bonifica - A.4



Il Comune di Castagneto Carducci con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 31/07/2018 ha adottato il Piano Operativo e la Variante al Piano Strutturale, e successivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 29/04/2020 ha approvato ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014 la Variante al Piano Strutturale e il Piano Operativo, divenuti efficaci in data 14/08/2020.

Art. 26 Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata – A.3.

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde ad un'area pianeggiante all'interno dell'unità di paesaggio rurale di Donoratico così come definita dal P.T.C. e più precisamente si trova compreso tra precisi confini fisici e naturali determinati sia dal sistema viario che dal sistema idrografico. Più precisamente è delimitato a nord dalla Fossa di Bolgheri, ad est dalla parte terminale della Via Bolgherese, a sud dalla viabilità provinciale dell'Accattapane e ad ovest dal sottosistema insediativo della Città della Piana I.2.

Si tratta di un'area di pianura e pedecollinare diffusamente urbanizzata (elevata presenza di case sparse), con sedimenti alluvionali coltivati a seguito di operazioni di bonifica idraulica, con una fitta rete viabile, campi di piccole e medie dimensioni con disposizione sovente irregolare, con discreta frammentazione delle unità fondiarie, caratterizzata da pochi cordoni vegetazionali, mentre abbondanti sono i seminativi arborati ad olivo con prevalenza dei seminativi semplici nella zona a nord. Nel sottosistema ambientale A3 sono presenti n. 322 residenti, costituenti n. 785 nuclei familiari.

L'area è così composta: vite = 134 ha, Olivo = 315 ha, Seminativo = 418 ha, idrico + alveo = 12 ha, olivo +vite = 73 ha, seminativo + olivo = 181 ha, seminativo + vite = 3 ha, Antropizzato = 88 ha, rimboschimenti = 91 ha, frutteto (anche misto) = 38 ha arboricoltura anche da legno = 3 ha **TOTALE = 1.356 ha**

Attività agricole = 111.491 mc Residenza = 474.220 mc Produttivo = 49.788 mc Attività urbane = 4.530 mc Turistico – ricettivo = 38.671 mc Servizi = 5.839 mc Edifici vuoti/non rilevati = 92.052 mc **Totale mc negli edifici esistenti = 776.591 mc**

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Conservazione e sistemazione delle colture tradizionali;
- Limitazione delle grandi monoculture accorpate;
- Divieto di un ulteriore frazionamento della maglia agraria;

- Conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità;
- Tutela integrale della sistemazione idraulica agraria;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, ai fini agricoli e per attività connesse e complementare di modeste dimensioni;
- Mantenimento dei precisi confini fisici e naturali determinati sia dal sistema viario che dal sistema idrografico, quali la Fossa di Bolgheri, la Via Bolgherese, a viabilità provinciale dell'Accattapane;
- Tutela e sistemazione della fitta rete viabile che circonda i campi di piccole e medie dimensioni, con disposizione sovente irregolare;
- Disincentivazione dell'ulteriore frammentazione delle unità fondiarie;

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

L'area è a prevalente funzione agricola.

E' prescritta la Tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale. Sono ammessi limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante. Non è consentita la eliminazione delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. Da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti. Il Piano Strutturale prescrive al Piano Operativo di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito (denominata dal P.S. "Atlante Territoriale e Urbano") una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e comunque su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse. Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel Titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel Titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le Invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. È Invariante il tessuto e il paesaggio agrario. Di conseguenza sono impediti rimodellamenti del suolo. L'attuale tessitura agraria è da considerare risorsa essenziale agro-ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Il Piano Operativo dovrà prevedere il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi, il divieto di modificazioni del suolo che riducano le capacità di invaso della rete scolante, la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Nel P.T.C., nell'ambito del sistema rurale a rilevante funzione ambientale, definisce "Area di interesse paesaggistico di tipo A". Per tale area valgono le tutele di cui al Titolo II Art. 22 "Zone di interesse paesaggistico" delle presenti norme. Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese. Il Piano Operativo per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e, quando possibile, di riqualificazione. Il Piano Operativo dovrà predisporre norme specifiche per la gestione delle strade vicinali che garantiscano i seguenti indirizzi:

- prevedere il mantenimento della fruibilità pubblica;
- tendere al ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata;
- prevedere il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetazionale, ecc.);

- prevedere ed incentivare interventi di rifunionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative.

5. Unità territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

Il sottosistema non prevede U.T.O.E.

6. Interventi ammessi

- Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;

- Il P.O. potrà prevedere nuovi interventi con le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazioni rurali;

- **Manufatti aziendali**, temporanei e non;

- **Manufatti per l'attività agricola amatoriale;**

- **Manufatti per il ricovero di animali domestici.**

Il Piano Operativo dovrà dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale misura saranno ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d'uso ammesse di cui sopra. Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse. Il Piano Operativo definirà, attraverso interventi di sistemazione ambientale, la realizzazione di strutture pertinenti per le pratiche sportive e per il tempo libero (campi da tennis, piscine, ecc.) nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;
- definizione degli accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico;
- utilizzazione di materiali adeguati al contesto paesistico - ambientale;
- sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico, morfologia del terreno, ecc.

Il Piano Operativo dovrà determinare le tipologie ed i materiali dei nuovi annessi agricoli che sono ammessi solo in continuità a complessi rurali esistenti

RIFERIMENTI NORMATIVI AL VIGENTE PIANO STRUTTURALE

 COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI
PROVINCIA DI LIVORNO

PIANO REGOLATORE GENERALE
PIANO STRUTTURALE 2006



QUADRO CONOSCITIVO

Tavola n° 2

Titolo:
Inquadramento ad area vasta - PTC provinciale Ovest

--- Confine comunale

 Unità di Paesaggio Rurale del PTC provinciale

 Sottosistema delle Colline Costiere e Interne del PTC provinciale

 Sottosistema delle Pianure Alluvionale Costiera del PTC provinciale

 Sottosistema delle Terrazze Pedecollinari Centrali del PTC provinciale



RIFERIMENTI NORMATIVI AL VIGENTE PIANO STRUTTURALE

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI
 PROVINCIA DI LIVORNO
 PIANO REGOLATORE GENERALE
 PIANO STRUTTURALE 2006



QUADRO CONOSCITIVO

Tavola n°: 5

Titolo:
 Carta delle realtà Ovest

I VINCOLI REALI

Le risorse naturali:

- Area bosca (tracce del paesaggio alligato)
- Pianta monumentali
- Terrazzamenti
- Alberature lineari

Le infrastrutture puntuali:

- Ripetitori TV
- Stazioni radio base

Le infrastrutture lineari:

- metanodotto
- linea elettrica

Reticolo idrografico:

- Reticolo idrografico

Viabilità:

- Strada primaria (ai sensi D.M. n. 6792/2001)
- Strade principali (ai sensi D.M. n. 6792/2001)
- Strade secondarie/locali (ai sensi D.M. n. 6792/2001)
- Pista ciclabile
- Ferrovia

Zone di rispetto:

- Zone di rispetto ferroviario
- Zone di rispetto dei pozzi/sorgenti/Depositi
- Depuratori
- Fascia di rispetto dei depuratori
- Vincolo etnostorico
- Fascia rispetto metanodotto
- Fascia rispetto linea elettrica

Aree percorse dal fuoco:

Incendi puntuali > 1Ha:

- 1992
- 1993
- 1994
- 1995
- 1999
- 2002
- 2006



Pozzi:

- Pozzi acquedotto pubblico
- Domestici
- Igienico - sanitari
- Industriale
- Irriguo
- Non utilizzato
- Potabile
- Scistosistemi
- Irriguo
- Produzione forza motrice
- Sorgenti ibride ed altri usi
- Pozzi assicurati
- Pozzi nati

La risorsa insediativa:

- Edifici presenti al Catasto Leopoldino
- Edifici presenti al 1883-85
- Edifici presenti al Catasto di impianto
- Area di interesse archeologico
- Area costruita
- Siti ispirati
- Tombe puntuali

Sorgenti:

- Sorgenti
- Sorgenti acquedotto pubblico

Perimetri del P.R.A.E.R.:

- Area di risorsa del P.R.A.E.R. (identificata OR 406 I - 15)
- Area di risorsa di tipo ornamentale identificata (OR 406 II - 15)

RIFERIMENTI NORMATIVI AL VIGENTE PIANO STRUTTURALE

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI
PROVINCIA DI LIVORNO

PIANO REGOLATORE GENERALE
PIANO STRUTTURALE 2005



QUADRO CONOSCITIVO

Tavola n°. 24

Titolo:

Carta della classificazione delle strade comunali
e vicinali extraurbane

Ovest

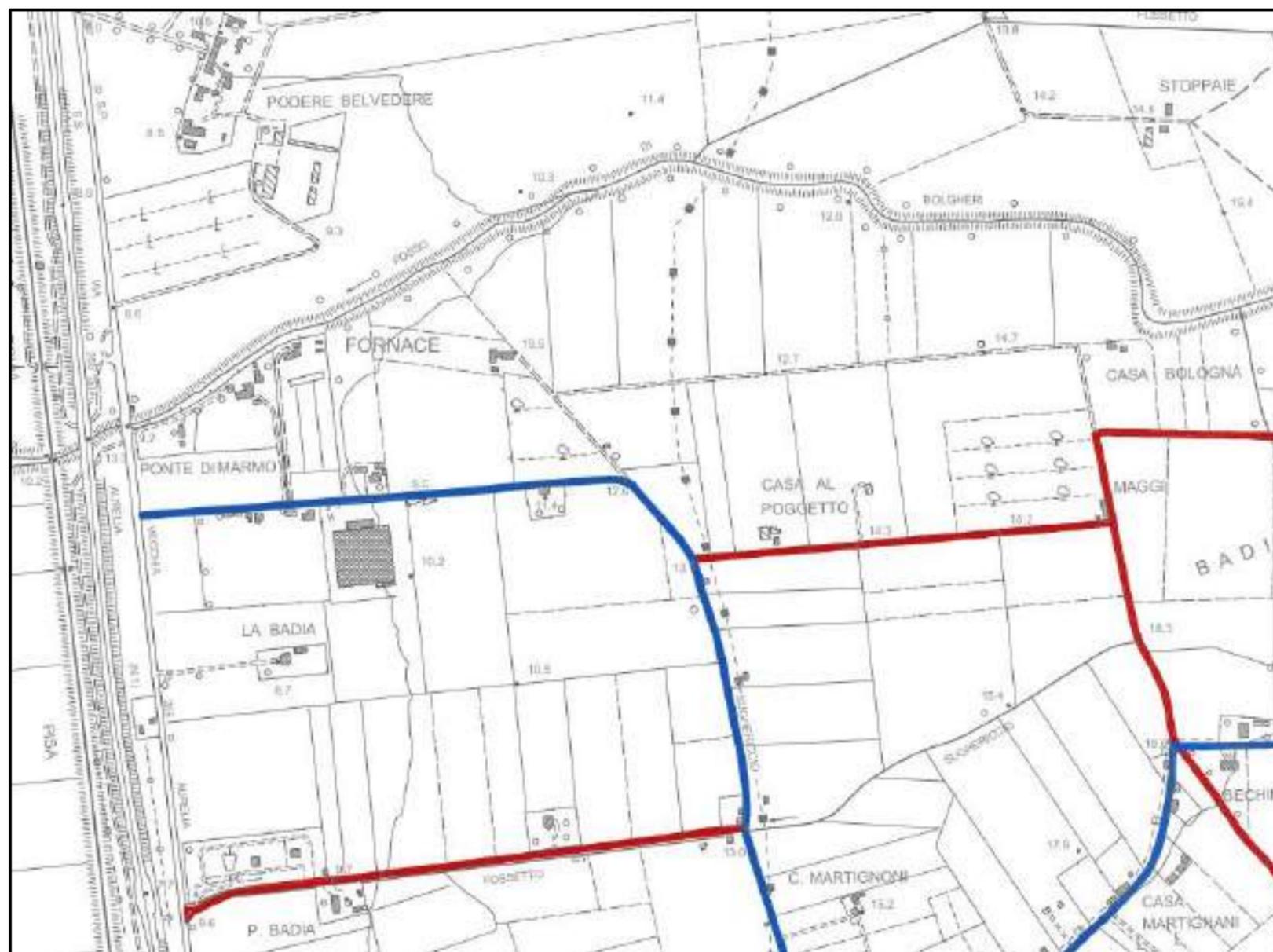
Legenda

--- Confine comunale

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE EXTRA URBANE

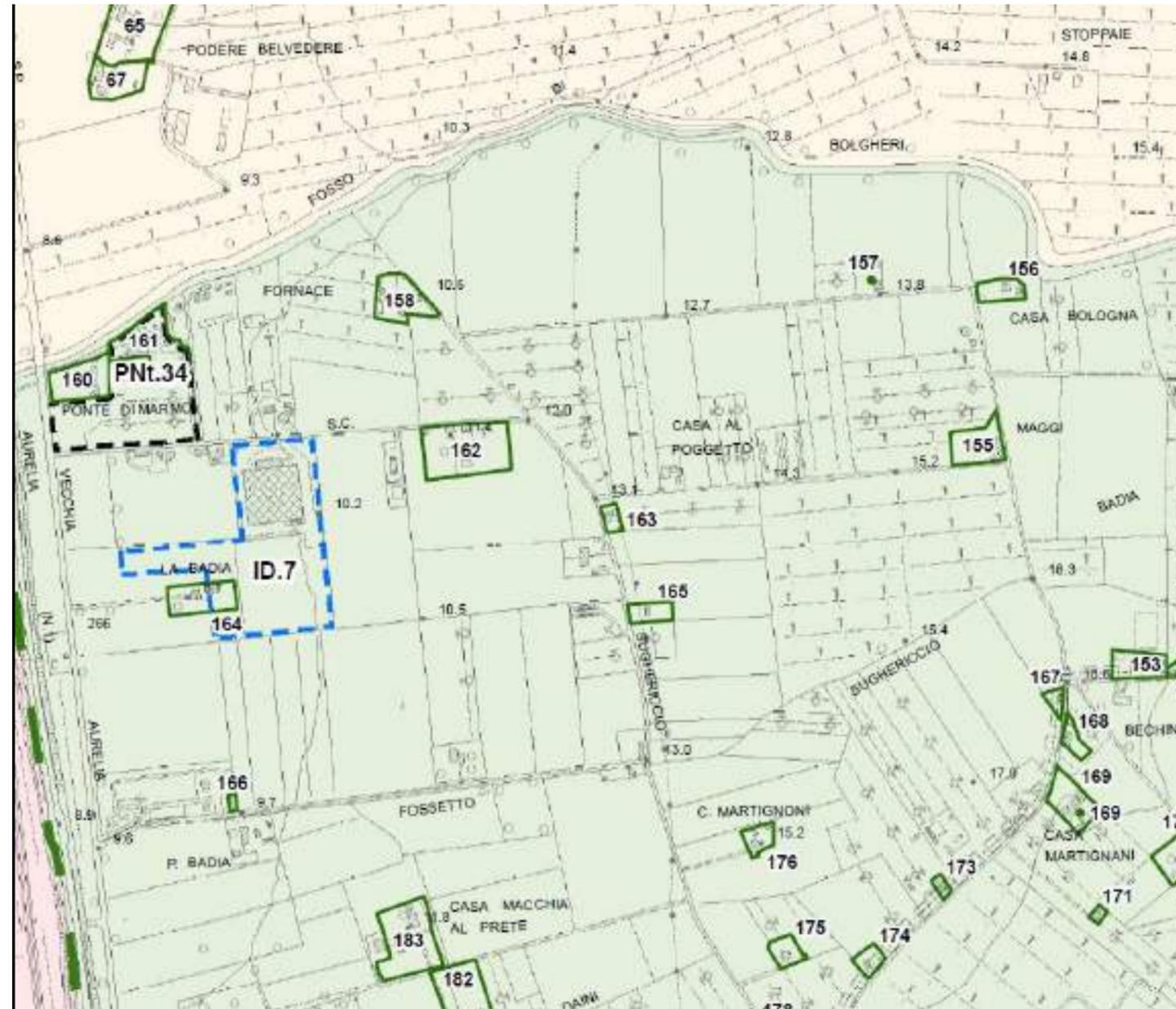
— strade comunali

— strade vicinali



Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

RIFERIMENTI NORMATIVI AL VIGENTE
PIANO OPERATIVO



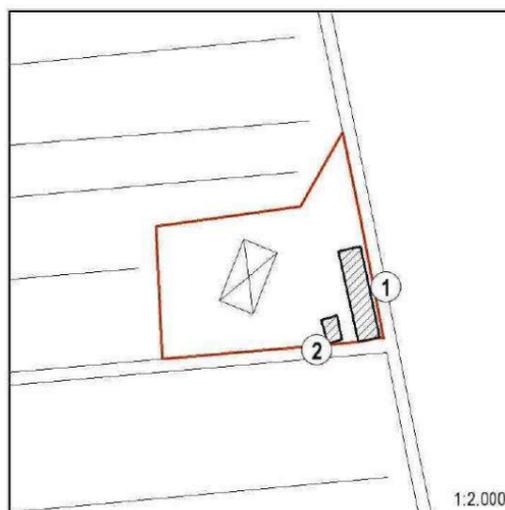
Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO
Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE

Scheda numero: **155**

SEZIONE GENERALE

Data rilievo: **07/03/2018**
Località: **Extraurbano**
Toponimo: **Maggi**
Foglio catastale: **28** Particella: **313**



Estratto di Carta Tecnica Regionale con l'indicazione dell'Area di Pertinenza (perimetro rosso) di cui all'art 33.1 delle NTA



Estratto di Mappa Catastale

Tipologia Insediativa: Nucleo
Destinazione d'uso: Residenziale
Vincolo Architettonico:

CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: Strada vicinale
Percorribilità: Carrabile
Caratteristica resede: Giardino - area verde; Cortile

ANNOTAZIONI

Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO
Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE

Scheda numero: **155**

Edificio numero: **1**

Tipologia edificio

Edificio plurifamiliare

Destinazione d'uso

Residenziale

La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso dell'immobile è definita dai titoli abitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di edifici storici, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.

Inserimento ambientale

Ambientalmente integrato

Numero di piani

Due piani

Seminterrato - Interrato

Copertura

A padiglione

Stato di conservazione: **Buono**

Paramento murario

Intonaco

Stato di conservazione: **Buono**

Infissi

Infissi in legno; Scuri in legno

Stato di conservazione: **Buono**

Elementi decorativi

Assenti

Stato di conservazione: **-**

Degrado

Assente

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.) - art. 17.4 delle NTA

Elementi di valore e prescrizioni particolari

-

NOTE

<p>Comune di Castagneto Carducci Provincia di Livorno</p>	<p>PIANO OPERATIVO Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE</p> <p>Scheda numero: 155</p>
<p>Edificio numero: 2</p>	
<p>Tipologia edificio</p> <p>Annesso</p>	
<p>Destinazione d'uso</p> <p>Residenziale</p> <p><small>La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso dell'edificio è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edifici di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.</small></p>	
<p>Inserimento ambientale</p> <p>Ambientalmente integrato</p>	
<p>Numero di piani</p> <p>Un piano <input type="checkbox"/> Seminterrato - interrato</p>	
<p>Copertura</p> <p>A capanna</p> <p style="text-align: right;">Stato di conservazione: Buono</p>	
<p>Paramento murario</p> <p>Pietra a vista</p> <p style="text-align: right;">Stato di conservazione: Buono</p>	
<p>Infissi</p> <p>Infissi in legno</p> <p style="text-align: right;">Stato di conservazione: Buono</p>	
<p>Elementi decorativi</p> <p>Assenti</p> <p style="text-align: right;">Stato di conservazione: -</p>	
<p>Degrado</p> <p>Assente</p>	
<p>CLASSIFICAZIONE EDIFICIO</p> <p>Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.) - art. 17.4 delle NTA</p> <p>Elementi di valore e prescrizioni particolari</p> <p>-</p>	
<p>NOTE</p>	



Sia gli edifici che i terreni sono gravati da atti d'obbligo con validità nei termini di legge di quando sottoscritti a seguito dei programmi aziendali a suo tempo presentati.

In data 9 Febbraio 2011 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo avendo presentato un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale e relazione agrituristica in data 7 febbraio 2008 per la realizzazione di capannoni ad uso agricolo da adibire a strutture enologiche e trasformazione di appartamento ad uso agrituristico, il quale, seppur con vincoli, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n. 129 del 30.7.2010.

In data 18 Dicembre 2012, a seguito della presentazione di Variante al Programma Aziendale, presentata in data 19 settembre 2012 ed approvata con Decreto del Funzionario n.221 del 3 Dicembre 2012 per la realizzazione di capannone agricolo con ampliamento di annesso agricolo, è stato nuovamente sottoscritto atto unilaterale d'obbligo.

La validità degli atti d'obbligo ha una durata di 10 anni dalla data della stipula.

Trattandosi di edifici e strutture realizzate e interessate da PAPMAA è possibile intervenire direttamente con interventi edilizi quali manutenzioni, riqualificazioni, sostituzione di elementi strutturali o architettonici, nel rispetto della L.R.T. 65/2014 e smi e comunque nel rispetto dei Programmi approvati e relativi atti d'obbligo.

Nel caso si rendesse necessario un intervento di "ristrutturazione importante" consistente nel modificare oltre che le strutture anche le dimensioni, forme ed utilizzo degli edifici, modificandone anche la destinazione d'uso o distribuzione delle funzioni, si rende necessario provvedere alla redazione di un nuovo Programma Aziendale.

Il Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci descrive, all'interno dei vari articoli, quali interventi edilizi siano ammissibili per ogni edificio, individuando per "Titoli" l'applicazione delle NTA ed indicando gli interventi edilizi a cui i fabbricati esistenti possono essere sottoposti, previ vincoli derivanti da atti d'obbligo o altro.

L'area è territorio rurale e una parte degli edifici esistenti sono individuati e classificati nella Scheda n.155 del Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE.

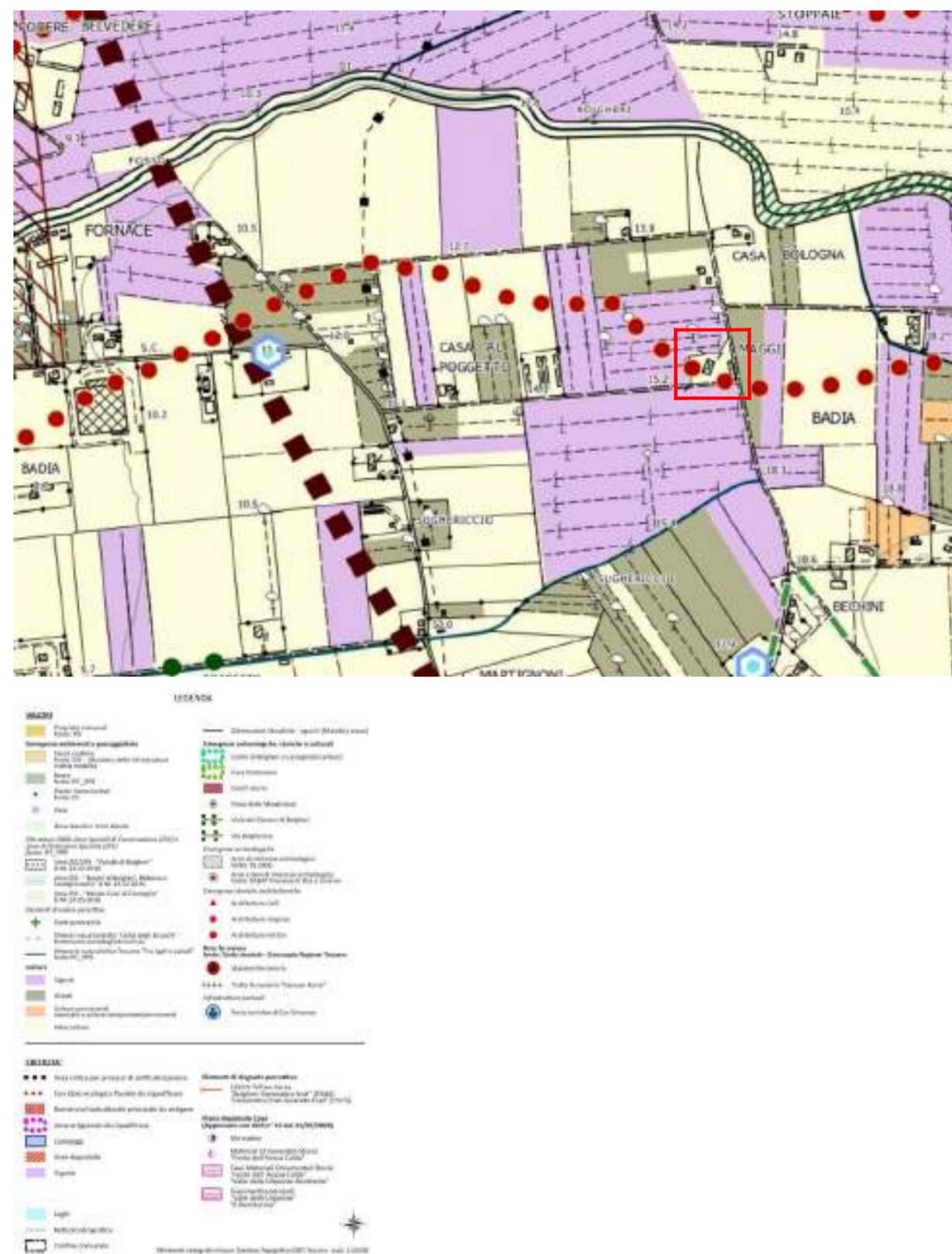
Gli edifici di più recente edificazione, seppur all'interno del perimetro della Scheda n.155 non rientrano nel censimento effettuato dal Comune di Castagneto Carducci.

Resta il fatto che gli ampliamenti o modifiche sostanziali agli edifici appartenenti ad Aziende agricole sono realizzabili attraverso Piani Aziendali. Fatto salvo quando indicato nella L.R.T. 65/2014 s.m.i.

Di seguito si riportano alcune indicazioni e alcuni stralci di articoli delle NTA del Piano Operativo, in forma non esaustiva ma esemplificativa, sia per gli edifici esistenti nonché le indicazioni per gli interventi nel Territorio Rurale.

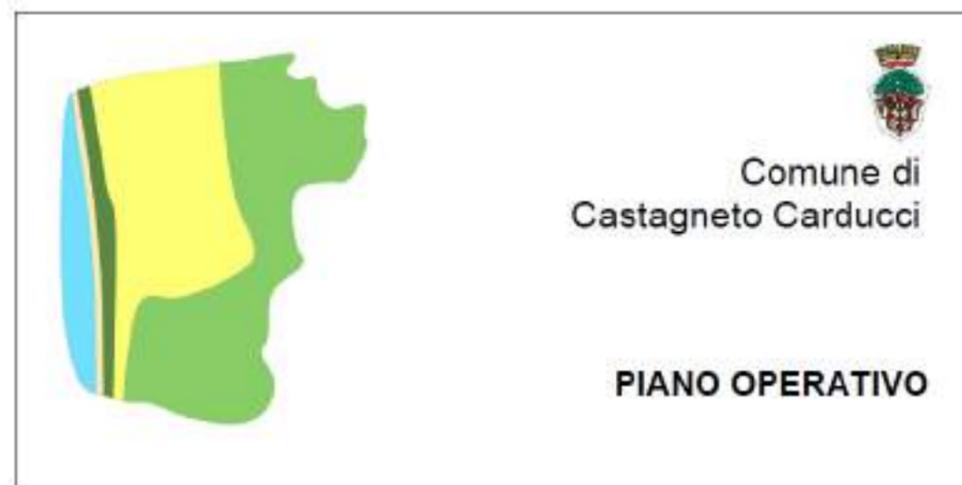
Per una maggior comprensione si riporta la prima parte dell'indice delle NTA del Piano Operativo.

Tav. n.8 - Valori e criticità



Tav. n.7 - Sintesi delle strategie





Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
Modificato a seguito di correzione errori materiali ai sensi
dell'art. 21 della L.R. 65/2014
STATO MODIFICATO

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I: CARATTERI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

- Art.1. Definizioni
- Art.2. Contenuti del Piano Operativo
- Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo
- Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo
- Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato
- Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione
- Art.7. Regolamento Edilizio
- Art.8. Misure generali di salvaguardia e norme transitorie
- Art.9. Strumenti di attuazione del Piano Operativo
- Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica
- Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi
- Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione
- Art.13. Intervento edilizio diretto
- Art.14. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.
- Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.
- Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi

TITOLO II: INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico
- Art.17.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)

- Art.17.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)
- Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- Art.17.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

- Art.17.5 - Edifici non censiti
- Art.17.6 - Edifici degradati
- Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
- Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo
- Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia
- Art.21. Destinazione d'uso e distribuzione delle funzioni
- Art.21.1 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- Art.21.2 - Destinazione d'uso attuale
- Art.21.3 - Mutamento della destinazione d'uso
- Art.21.4 - Residenziale
- Art.21.5 - Attività industriali e artigianali
- Art.21.6 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi
- Art.21.7 - Attività commerciali al dettaglio
- Art.21.8 - Attività Turistico – ricettive
- Art.21.9 - Attività Direzionali e di servizio
- Art.21.10 - Attività Agricole
- Art.21.11 - Attrezzature di servizio pubbliche
- Art.22. Criteri di intervento ed ulteriori interventi
- Art.22.1 - Criteri di intervento
- Art.22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.
- Art.22.3 - Recupero dei sottotetti.

TITOLO III: DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

- Art.23. Definizioni e Parametri Urbanistici
- Art.24. Definizioni e Parametri Edilizi
- Art.25. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

PARTE SECONDA: LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO IV: IL TERRITORIO RURALE

- Art.26. Disposizioni generali
- Art.26.1 - Agriturismo e Agricampeggio
- Art.26.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)
- Art.27. Articolazione del territorio rurale
- Art.27.1 - Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1
- Art.27.2 - Sottosistema ambientale della piana agricola speciale – A.2
- Art.27.3 - Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata – A.3

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

Art.27.4 - Sottosistema ambientale della bonifica – A.4
Art.27.5 - Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri – A.5
Art.27.6 - Sottosistema ambientale della collina ondulata – A.6
Art.27.7 - Sottosistema ambientale della cintura olivicola – A.7
Art.27.8 - Sottosistema ambientale del territorio boscato – A.8
Art.27.9 - Sottosistema ambientale delle aree estrattive P.A.E.R.P. – A.9

Art.28. Disciplina per i nuovi edifici rurali

Art.28.1 - Abitazioni rurali
Art.28.2 - Manufatti aziendali
Art.28.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici
Art.29. Modalità e tipi di intervento nei Sottosistemi Ambientali.
Art.29.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi
Art.29.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali

Art.29.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

Art.30. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa

Art.31. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale

Art.32. Aree boscate

Art.33. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art.33.1 - Aree di pertinenza degli edifici

Art.33.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

Art.33.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

Art.33.4 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

Art.33.5 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

Gli interventi diretti ammessi relativi agli edifici esistenti sono subordinati alle indicazioni degli articoli del TITOLO II.

Infatti, gli edifici di vecchia costruzione, indicati nella Scheda n. 155, sono classificati come E.S.V., e suscettibili degli interventi indicati nell' art. 18 e successivi. Così come le modifiche che possono essere effettuate agli altri edifici presenti nell'area indicata dalla Scheda n.155.

Essendo però nella loro totalità ricompresi nel PAPMAA e relativi atti d'obbligo, una radicale trasformazione è ragionevolmente subordinata, ad una nuova variante al PAPMAA.

Gli ampliamenti o modifiche sostanziali relativi ad Aziende Agricole, sono realizzabili attraverso Piani Aziendali. Fatto salvo quando indicato nella L.R.T: 65/2014.

Stralcio NTA

TITOLO II: INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
- b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
- c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
- d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico

e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- A) Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)
- B) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)
- C) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- D) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

...

Art.17.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

1. Corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

...

Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

...

D) EDIFICI DI SCARSO VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE
(E.S.V.)

Interventi ammessi

18. Su tali immobili o complessi edilizi sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 19 e dall'art.20 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

19. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva sono soggetti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Edilizia.

20. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

SCHEMA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire o di Segnalazione Certificata di inizio di attività.

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

Manutenzione straordinaria

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali

aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono ricompresi inoltre, gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di P.O., devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

6. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

7. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

Restauro e risanamento conservativo

8. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

9. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

10. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storicoambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

11. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono quelli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

12. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

13. Sono compresi altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

14. Per gli edifici per i quali il PO ammette il tipo di intervento ristrutturazione edilizia di tipo conservativo si dovrà altresì:

- tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi; nuove aperture e/o modifiche

a quelle esistenti saranno consentite se verranno salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni e moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza, rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza.

Esclusivamente nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto, modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;

- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

15. La ristrutturazione di tipo conservativo, oltre a quanto previsto per i precedenti tipi d'intervento, può comportare anche:

- la realizzazione di soppalchi ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui; laddove se ne verifichi la possibilità e comunque senza comportare modifiche ai prospetti, sono altresì consentiti nuovi solai e relativi collegamenti verticali; la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, e comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, anche contemporanee, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

- il ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati, purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica inequivocabile;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale in occasione del rifacimento della copertura dell'edificio, da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano - indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

16. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o simili, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planimetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

17. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

18. Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui al successivo art. 20 comma 3.

Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia.

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Demolizione senza ricostruzione

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici di scarso valore. Sugli edifici classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

Sostituzione edilizia

3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

TITOLO IV: IL TERRITORIO RURALE

Art.26. Disposizioni generali

1. È considerato territorio rurale ai sensi dell'art. 64 comma 1 della L.R. 65/2014, tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014.

2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sottosistemi ambientali come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Livorno.

3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

5. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007- 2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

7. In queste aree è ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed-breakfast), attività agrituristiche e di ristorazione

Art.26.1 - Agriturismo e Agricampeggio

.....

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

Art.26.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20 delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc.

Art.27. Articolazione del territorio rurale

1. Secondo i disposti del Titolo IV degli Indirizzi Normativi del P.S. e in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei Sottosistemi Ambientali di cui all'art.23 del P.S.

2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale e area ad esclusiva funzione agricola.

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

3. Le parti di territorio agricolo – E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40.

4. Nelle aree di notevole interesse pubblico, di cui all'Allegato 8b della Disciplina di Piano del PITPPR, individuate dai D.M. 18/05/1955 G.U.n.126 del 01/06/1955 e D.M. 16/05/1955 G.U. 130 del 07/06/1955 valgono le seguenti prescrizioni:

- Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.
- Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)

5. Le zone "E" sono suddivise nei seguenti sottosistemi ambientali e indicati nella tavola n.2 –

Disciplina del territorio agricolo costitutiva del P.O.:

- Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1
- Sottosistema ambientale della piana agricola speciale –A.2
- Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata – A.3
- Sottosistema ambientale della bonifica – A.4
- Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri – A.5.
- Sottosistema ambientale della collina ondulata – A.6.

- Sottosistema ambientale della cintura olivicola – A.7.
- Sottosistema ambientale del territorio boscato – A.8
- Sottosistema ambientale delle aree estrattive P.A.E.R.P. – A.9

Art.27.1 - Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1

...

Art.27.2 - Sottosistema ambientale della piana agricola speciale – A.2

...

Art.27.3 - Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata – A.3

Il sottosistema corrisponde ad un'area pianeggiante all'interno dell'unità di paesaggio rurale di Donoratico così come definita dal P.T.C. e più precisamente si trova compreso tra precisi confini fisici e naturali determinati sia dal sistema viario che dal sistema idrografico. Più precisamente è delimitato a nord dalla Fossa di Bolgheri, ad est dalla parte terminale della Via Bolgherese, a sud dalla viabilità provinciale dell'Accattapanè e ad ovest dal sottosistema insediativo della Città della Piana I.2. Si tratta di un'area di pianura e pedecollinare diffusamente urbanizzata (elevata presenza di case sparse), con sedimenti alluvionali coltivati a seguito di operazioni di bonifica idraulica, con una fitta rete viabile, campi di piccole e medie dimensioni con disposizione sovente irregolare, con discreta frammentazione delle unità fondiarie, caratterizzata da pochi cordoni vegetazionali, mentre abbondanti sono i seminativi arborati ad olivo con prevalenza dei seminativi semplici nella zona a nord.

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

Art.33. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

In tutto il territorio agricolo non sono ammessi interventi di trasformazione delle eventuali serre esistenti e dei manufatti temporanei, finalizzati alla realizzazione di manufatti edilizi non temporanei e/o realizzati con fondazioni stabilmente ancorate al suolo.

Art.33.1 - Aree di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarità e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.
2. Le perimetrazioni di colore rosso indicate nelle schede dei fabbricati di cui all'Allegato A sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.
3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali la scheda del censimento risulti priva dell'individuazione dell'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.
4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria e richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.
5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, e previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata l'unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate.

6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali e da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. In particolare, si prescrive:

- nelle nuove sistemazioni le pavimentazioni dovranno di norma essere limitate alle parti strettamente necessarie, in corrispondenza degli spazi d'accesso e dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici;
 - nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e dovrà essere limitata l'impermeabilizzazione a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;
 - le superfici di usura delle strade di accesso, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali; potranno essere realizzate con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
 - nei nuovi interventi è escluso l'utilizzo di mattonelle in cemento, elementi autobloccanti in cemento, massetti di calcestruzzo a vista, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e lastre di pietra irregolari con materiali estranei alla tradizione locale;
 - il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco, sistemazioni e forme di arredo mutuati da contesti estranei o urbani e specie estranee al contesto rurale locale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare; tutti gli interventi dovranno comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche del contesto rurale interessato;
- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con

SCHEDA AZIENDA AGRICOLA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)

caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale;

Art.33.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie di intervento di cui all'art. 18 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti anche dai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:

- Tutti gli interventi di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti NTA, salvo la ristrutturazione urbanistica;

2. Sono riservati agli imprenditori agricolo-professionali i seguenti interventi:

- Gli interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale

- Gli interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo del 10 % del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc.

- Trasferimenti di volumetrie nei limiti del 20% del volume degli edifici aziendali legittimamente esistenti. Le volumetrie trasferite non si cumulano tra loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi previsti all'alinea precedente.

Art.33.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale i seguenti interventi:

- I trasferimenti volumetrici e gli ampliamenti volumetrici previsti al precedente art.33.2, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;

- Ristrutturazioni urbanistiche

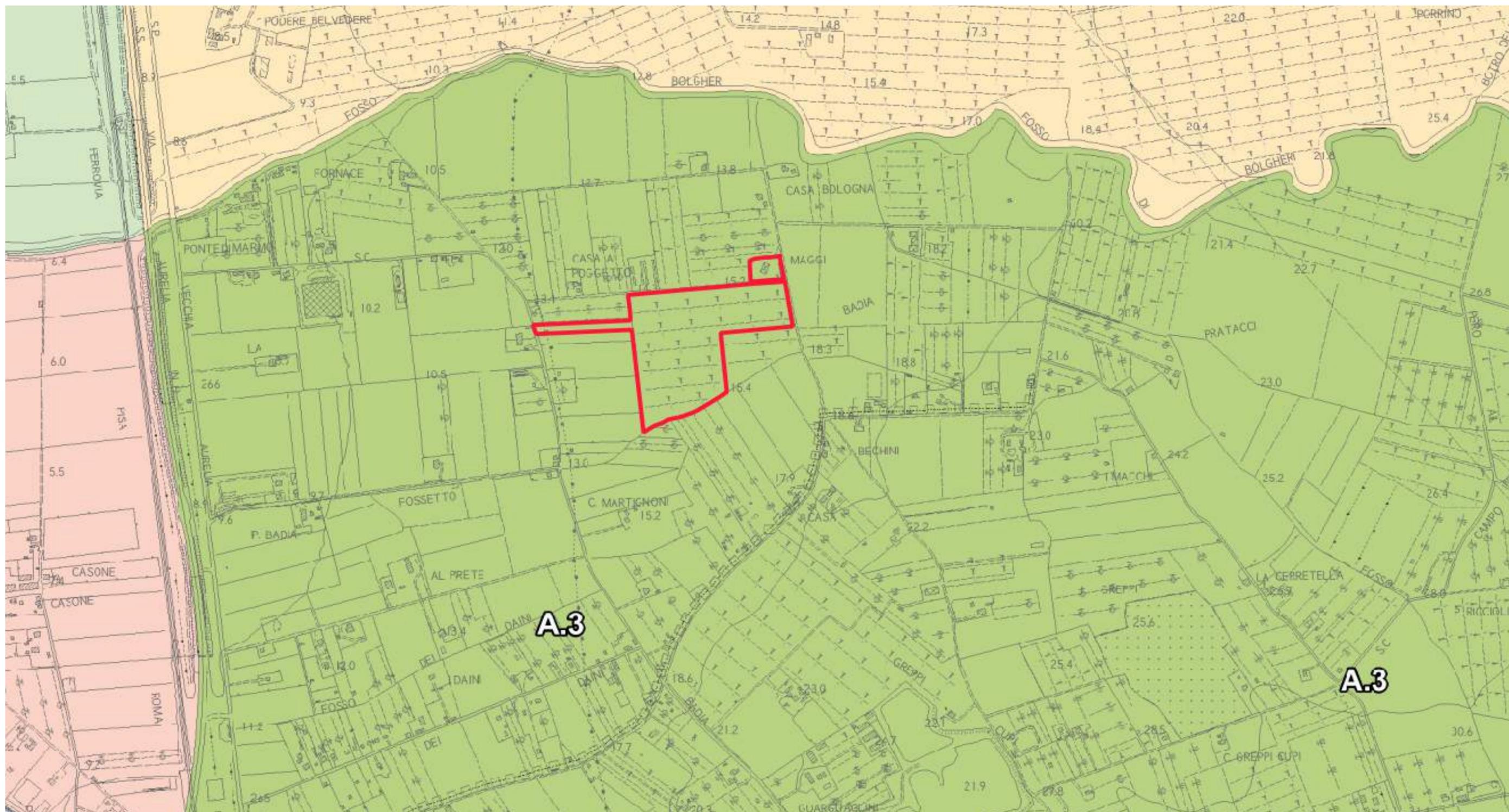
INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ, PARTICELLE CATASTALI, FOTO AEREA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



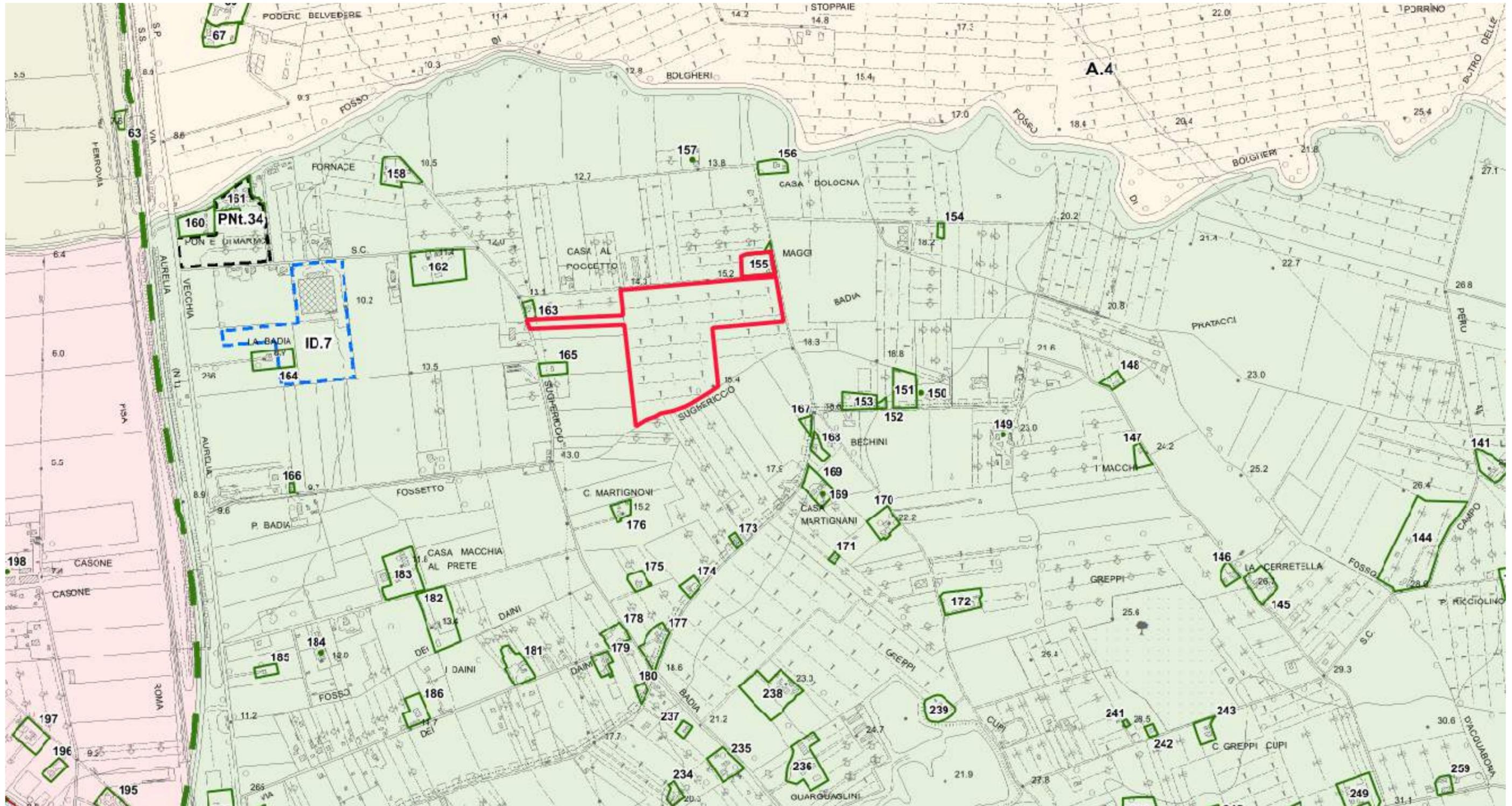
INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ - PIANO STRUTTURALE

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ - PIANO OPERATIVO

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



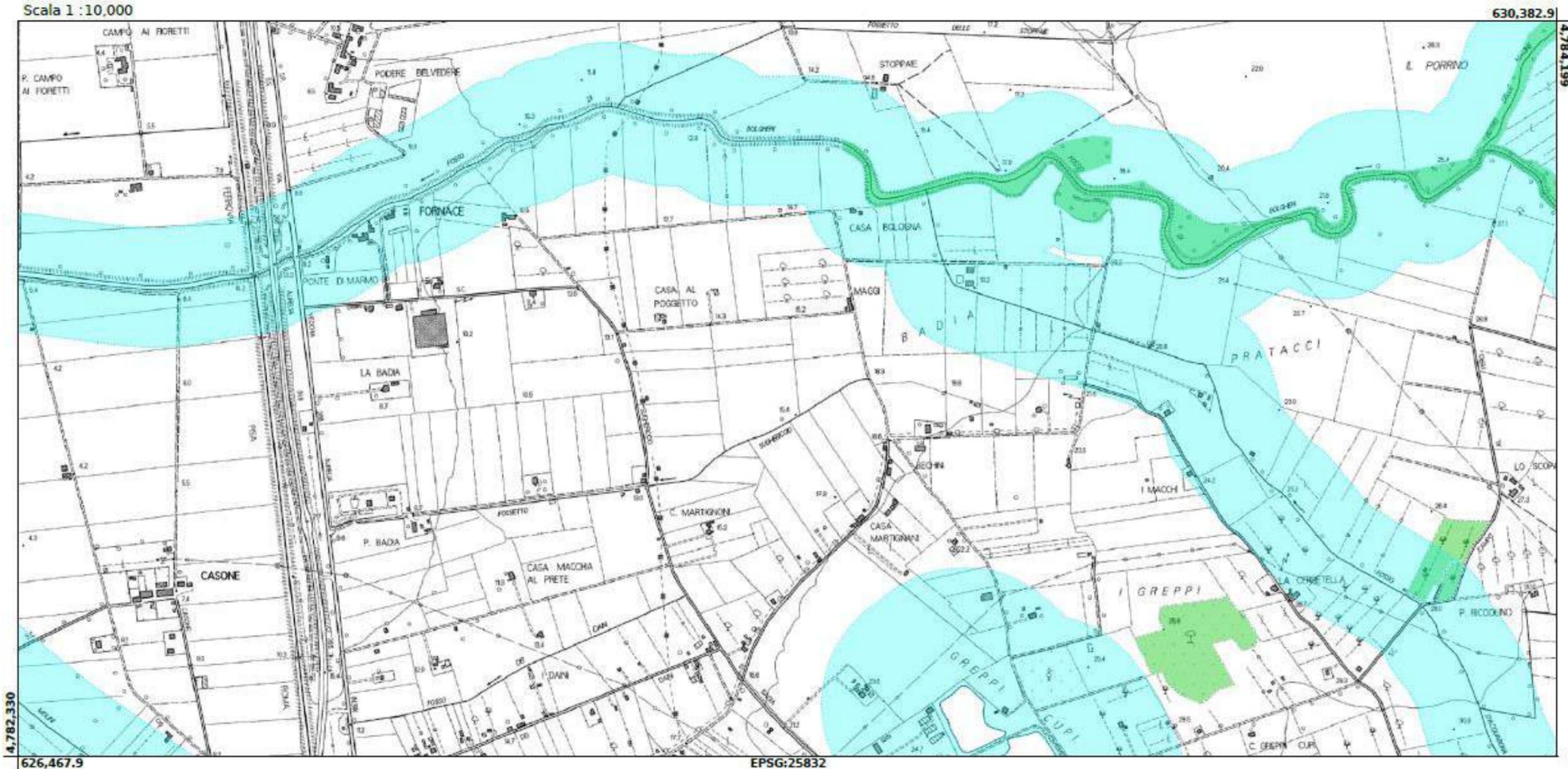
CARTOGRAFIA DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 10,000



Legenda

Aree gravemente compromesse o degradate (D.Lgs. 42/2004, art.143 comma 4, lett.b)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (aggiornamento DCR 46/2019)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Aree tutelate - I Sistemi costieri

-  1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese
-  2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio
-  3. Litorale roccioso Livornese
-  4. Litorale sabbioso del Cecina
-  5. Golfo di Barati e Promontorio di Piombino
-  6. Golfo di Follonica
-  7. Golfo e Promontorio di Punta Ala e Puntono
-  8. Litorale sabbioso dell'Ombrone
-  9. Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina
-  10. Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio
-  11. Elba e isole minori

Aree tutelate

 Lett. b)

Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m

 Specchi d'acqua

Aree tutelate

 Lett. c)

 Lett. d)

 Lett. e)

Parchi nazionali

 Area protetta - parchi nazionali

Riserve statali

 riserva naturale statale

Parchi regionali

 Parco regionale

Parchi provinciali

 Parco

Riserve regionali

 riserva provinciale

Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

 Zone boscate: Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea:
 Strade in aree boscate

Comuni

 Comuni con presenza accertata di usi civili

 Comuni con assenza accertata di usi civili

 Comuni con istruttoria di accertamento non eseguita

 Comuni con istruttoria di accertamento interrotta o con iter procedurale non completo

Aree tutelate

 Lett. i)

Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

 Lett. m)

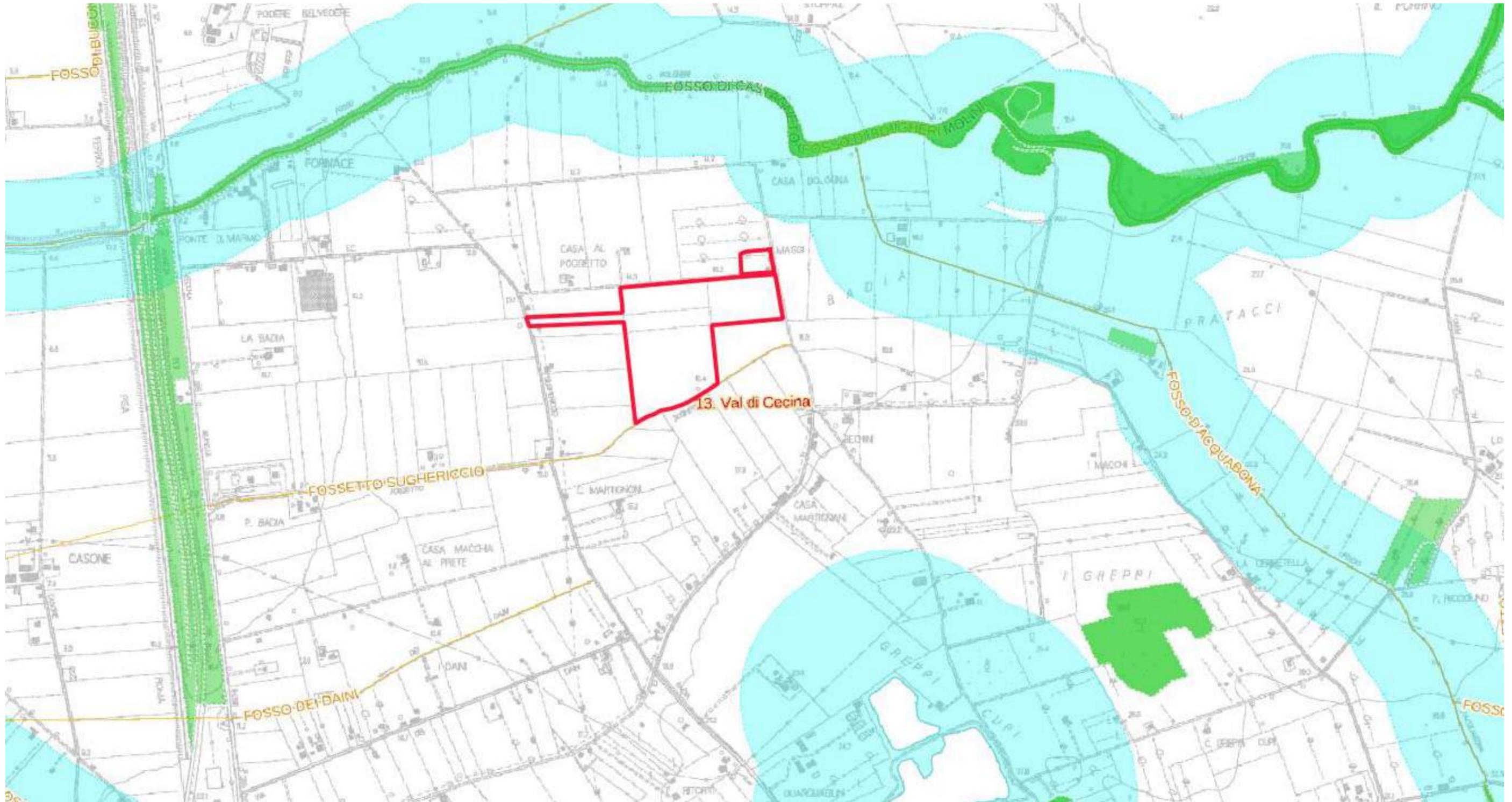
Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici



CTR 1:10.000 black

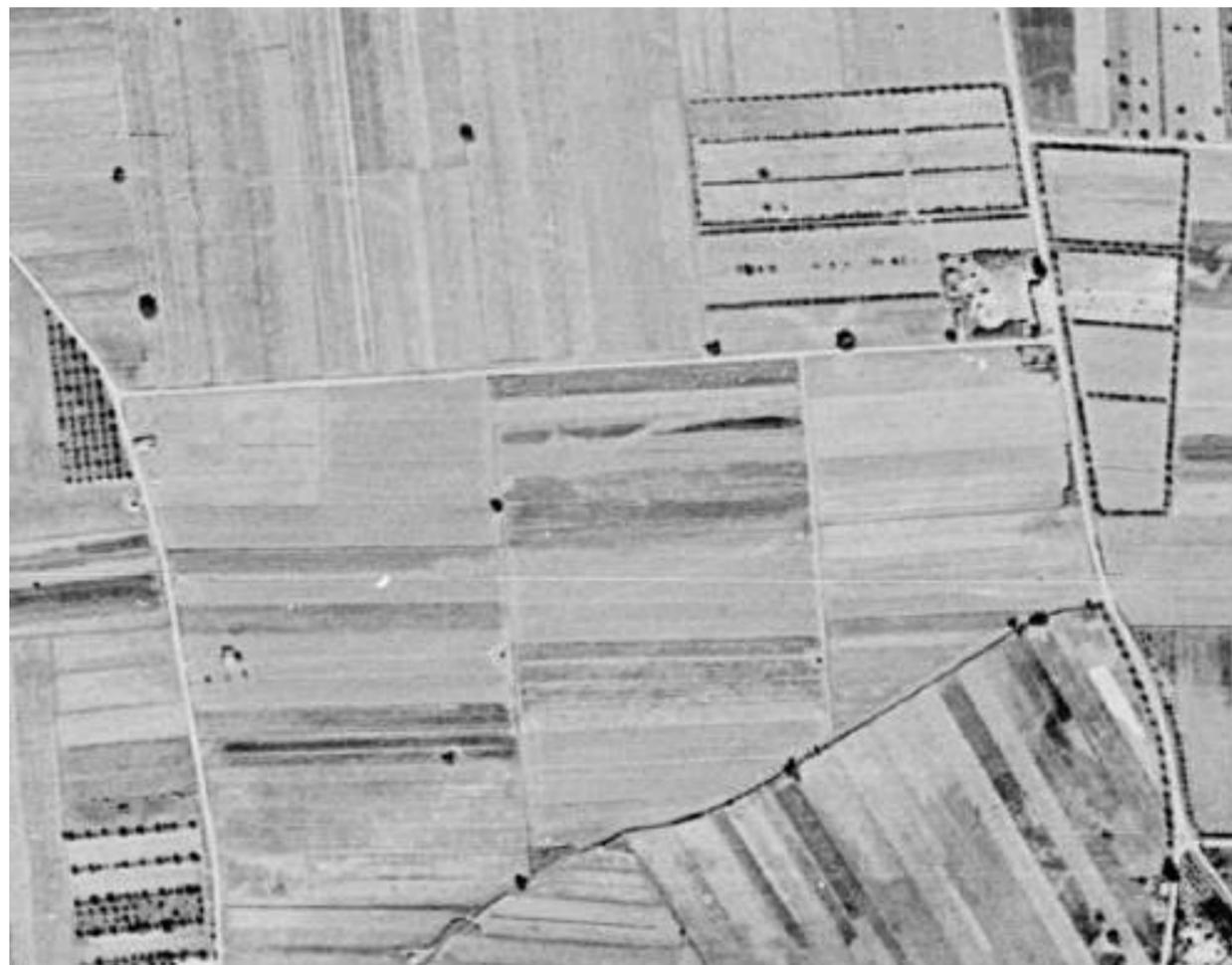
INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ, CARTA TECNICA REGIONALE, CARTOGRAFIA DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



BREVI NOTE E CRONOSTORIA EDILIZIA DEL COMPENDIO CON RIFERIMENTO AL PAPMAA

Loc. La Badia, 227 – Castagneto Carducci (LI)



Volo aereo 1954

L'edificazione di parte dei fabbricati è di epoca anteriore al 1° settembre 1967

successivamente a tale data i fabbricati sono stati oggetto dei seguenti interventi

- delle opere di ristrutturazione di fabbricato agricolo eseguite in forza della concessione edilizia n. 2623/1204 rilasciata dal Comune di Castagneto Carducci il 27 gennaio 1989, pratica n.130-1987, con fine lavori del 5 febbraio 1990 e dichiarazione di agibilità del 22 febbraio 1991;

- delle opere di risanamento e ristrutturazione di due annessi agricoli eseguite in forza della concessione edilizia n. 224 rilasciata dal Comune di Castagneto Carducci il 6 aprile 1994, pratica n.241-1993, con fine lavori del 4 aprile 1997 e dichiarazione di agibilità in data 11 luglio 1997;

- delle opere di ristrutturazione di cantina eseguite in forza della D.I.A. presentata al Comune di Castagneto Carducci il 21 aprile 2005, pratica n.193-2005, con fine lavori del 31 luglio 2005 e dichiarazione di agibilità del 20 dicembre 2005;

- della pratica di miglioramento agricolo ambientale presentata in data 7 febbraio 2008, protocollo n.2623, con parere favorevole da parte dell'Amministrazione provinciale di Livorno in data 16 luglio 2010 con atto n.363 e approvazione con Decreto dirigenziale n.129 del 30 luglio 2010;

- delle opere di nuova costruzione di capannoni e ristrutturazione di fabbricato per fini agrituristici, eseguite in forza di Permesso di costruire n.171 rilasciato dal Comune di Castagneto Carducci il 15 aprile 2011, pratica n.92-2011, con fine lavori del 14 marzo 2013 e dichiarazione di agibilità del 28 marzo 2013 e del 1° luglio 2014;

- delle opere di realizzazione di terrazza eseguite in forza della S.C.I.A. presentata al Comune di Castagneto Carducci, pratica n.155-2011, con fine lavori del 14 marzo 2013;

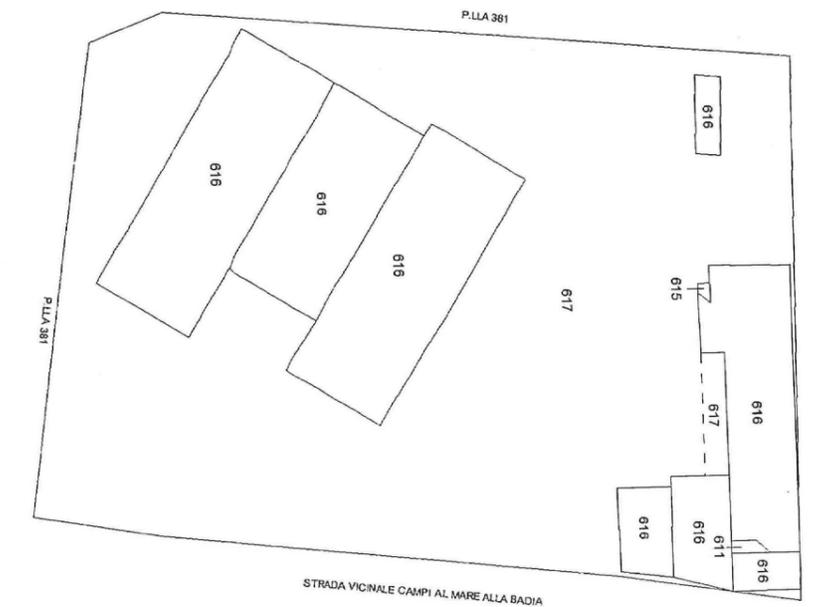
- delle varianti al progetto di cui al Permesso di costruire n.171/2011, eseguite in forza della S.C.I.A. presentata al Comune di Castagneto Carducci il 3 settembre 2012, pratica n.406-2012, con fine lavori del 14 marzo 2013 e dichiarazione di agibilità del 28 marzo 2013 e del 1° luglio 2014;

della pratica variante di miglioramento agricolo ambientale presentata in data 19 settembre 2012, protocollo n.17592, con parere favorevole da parte dell'Amministrazione provinciale di Livorno in data 23 novembre 2012 con atto n.506 e approvazione con Decreto dirigenziale n.221 del 3 dicembre 2012;

- delle opere di nuova costruzione di capannoni e ristrutturazione di fabbricato per fini agrituristici, eseguite in forza di Permesso di costruire n.224 rilasciato dal Comune di Castagneto Carducci il 19 dicembre 2012, pratica n.612-2012, con fine lavori del 26 giugno 2014 e dichiarazione di agibilità del 1° luglio 2014;

- delle opere di realizzazione di copertura di terrazza eseguite in forza della S.C.I.A. presentata al Comune di Castagneto Carducci il 4 marzo 2014, pratica n.146-2014, con fine lavori del 30 giugno 2016;

- delle opere di realizzazione di tettoia in legno eseguite in forza della S.C.I.A. presentata al Comune di Castagneto Carducci il 14 gennaio 2016, pratica n.19-2016, con fine lavori del 13 gennaio 2019 dichiarazione di agibilità del 13 febbraio 2019.



Descrizione

Sul lotto di intervento situato in località Badia 227 nel comune di Catagneto Carducci (LI) per come rappresentato nella scheda 155 del censimento del patrimonio edilizio storico rurale sono presenti cinque fabbricati individuati nell'immagine con le lettere dalla A alla E.

Come indicato il perimetro nella scheda 155 si evidenzia che l'area di pertinenza dei prefabbricati, recentemente acquistata dalla società San Felice S.p.a. non dispone del "triangolo" verso Nord. Il progetto individua la pertinenza dei fabbricati con una forma presochè rettangolare che ricalca i confini di proprietà dell'azienda agricola, come meglio epletata nella pagina seguente.

Il Fabbricato A, già presente nel catasto storico, possiede le caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici rurali locali, realizzato in muratura portante intonacata in color giallo oca con alcune porzioni in pietra, sormontato da coperture a padiglione in coppi e tegole.

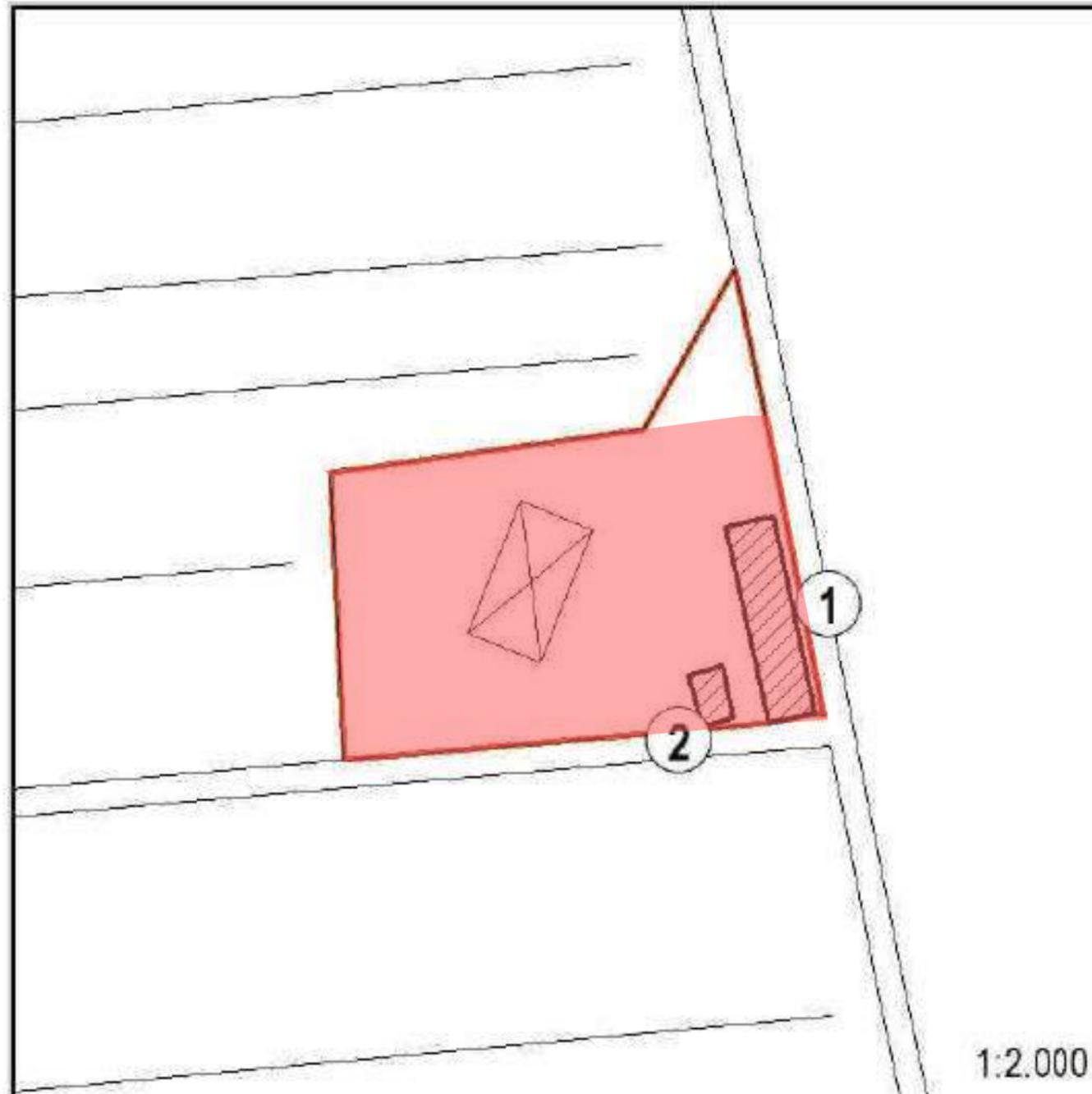
Al pian terreno di questo edificio sono attualmente presenti: magazzini, locali adibiti alla maturazione del vino in botti di legno, un locale agriturismo con funzione di accoglienza al pubblico ed un annesso multifunzionale.

Il piano primo dello stesso fabbricato è adibito ad uso residenziale di pertinenza della cantina.

Il fabbricato B è costituito da un forno in pietra e muratura con adiacente un piccolo deposito.

I fabbricati C, D ed E sono invece dei capannoni industriali prefabbricati attualmente adibiti alla produzione vitivinicola e deposito merci.

Foglio catastale: 28 Particella: 313



Estratto di Carta Tecnica Regionale con l'indicazione dell'Area di Pertinenza (perimetro rosso) di cui all'art 33.1 delle NTA



Estratto di Mappa Catastale













DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

ISPIRAZIONI E PRINCIPI DEL PROGETTO

Le principali ispirazioni del progetto derivano da due elementi: il **territorio di Bolgheri**, con la particolare ricchezza della terra e la speciale luminosità del cielo amplificata dal riflesso del mare, e il **marchio Bell'Aja**, con il riferimento all'elemento "aia" del paesaggio agricolo, e alle pompe eoliche tipiche del paesaggio maremmano, che richiamano l'altro fondamentale elemento del microclima locale, il vento.

Le linee guida del progetto sono invece dettate da due principi, che determinano gli elementi base del linguaggio progettuale: la **sostenibilità**, intesa come innovazione irrinunciabile nei tempi che viviamo, per l'elaborazione di una idea di futuro, e quindi di un'architettura credibile, e il **contesto** inteso come tradizione che si rinnova.

Proprio l'integrazione tra contesto e sostenibilità ci dà l'occasione di sviluppare un'idea di architettura radicata nel territorio e allo stesso tempo proiettata nel futuro, dove gli elementi tecnologici non sono più da nascondere, ma da rivelare e rendere belli in quanto necessari. Essi si ibridano con gli archetipi della tradizione e trovano un nuovo linguaggio che punta ad un diverso genere di bellezza intimamente legato al rispetto della natura, nel tentativo di formulare una possibile idea per il futuro dell'agricoltura.

La narrativa del progetto è dunque poetica e concreta allo stesso tempo. È iper-tecnologia e artigianato insieme, **radici e foglie**, visione e azione. Terra e cielo, o per meglio dire **"terra e luce"**.

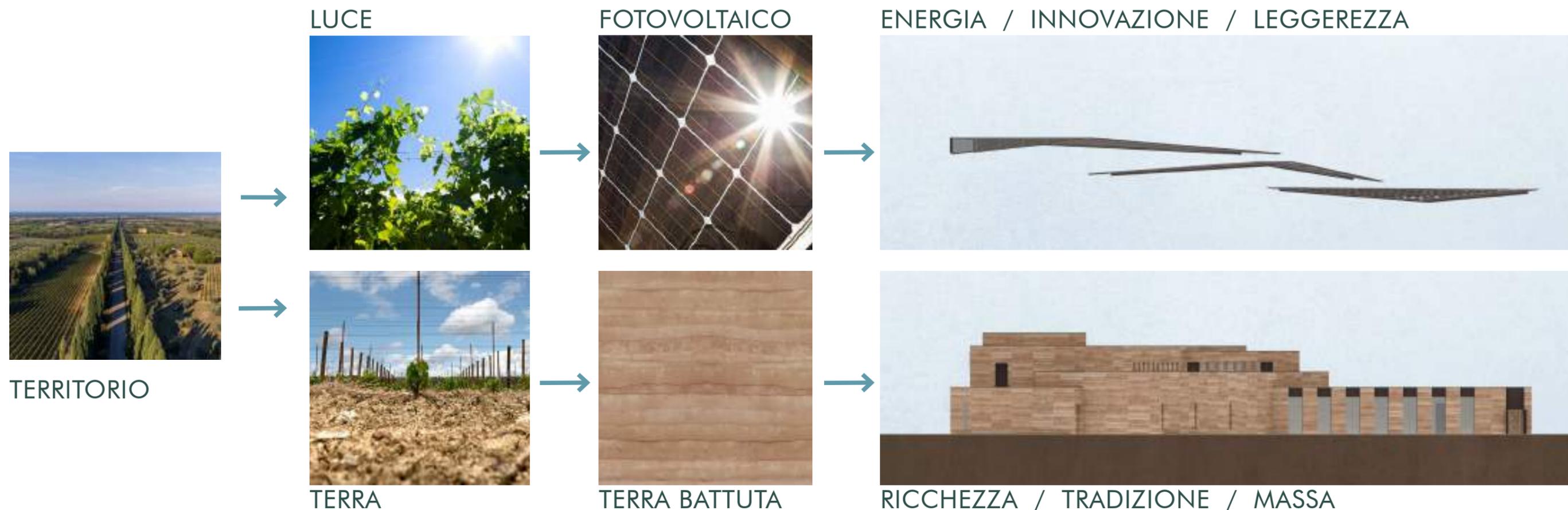
NARRATIVA DEL PROGETTO: CONCETTO TERRA E LUCE

Tutta la narrativa del progetto si articola dunque intorno al dialogo tra due elementi: la terra e la luce.

La **terra** rappresenta la tradizione ma anche e soprattutto la **ricchezza**, non solo ovviamente per la cultura agricola, ma per la cultura in generale, in tempi in cui il rapporto con la natura è la sfida cruciale per il futuro, mentre nel contesto più particolare rappresenta il **terroir** di Bolgheri, così speciale. Nel progetto questo elemento appare nella sua forma più sfacciatamente evidente, cioè una facciata in terra battuta, massiccia, materica.

La **luce** rappresenta l'energia del sole, che alimenterà la cantina rendendola autosufficiente, e quindi l'innovazione e la **sostenibilità**, mentre nel contesto di Bolgheri rappresenta la caratteristica **luminosità** riflessa dallo specchio del mare che rende speciali questi vini. Nel progetto questo elemento si manifesta sotto forma di una grande copertura fotovoltaica, leggera, trasparente, aerea.

La giustapposizione di questi due elementi così diversi, il loro contrasto armonico, e quindi il dialogo che ne risulta, costituisce l'essenza del progetto e la sua notiziabilità: massa e leggerezza, ricchezza e energia, tradizione e innovazione, terra e luce.



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

STRATEGIA DI INTERVENTO E CONCETTO DI "AIA"

La ex proprietà Batzella è caratterizzata da 3 elementi che consideriamo di pregio: l'"edificio vecchio" già presente al catasto storico, che presenta caratteri dell'architettura agricola locale, il grande pino, caratteristico del paesaggio marittimo, e i cipressi, elemento identitario bolgherese, posti lungo una diagonale derivante probabilmente da una precedente assetto viario-insediativo, il cui allineamento era stato rispettato anche dall'intervento edificatorio precedente.

Queste 3 preesistenze saranno mantenute e valorizzate come importanti elementi identitari e di memoria, mentre il resto sarà rimosso e ricostruito. Si andrà quindi a demolire i capannoni attualmente collocati a ovest, e ricostruire il nuovo edificio produttivo, secondo la capacità vinificatoria richiesta dal numero di ettari della proprietà. La nuova sagoma rispetta i 10 metri sia dai confini con altre proprietà (a nord e a ovest) che dalle strade (a sud e a est), e si colloca in aderenza all'edificio storico verso est, in modo da collegare le due parti e creare un dialogo vecchio-nuovo. Tale edificio ospita tutti i locali produttivi: tinaia, bottaia, affinamento, locali tecnici, laboratorio, aree per lo staff etc. A sud si lascerà una grande apertura sulla strada e verso i vigneti di proprietà, andando a creare una corte chiusa su 3 lati ed aperta a sud, che chiameremo "Aia". L'edificio più antico collocato a est sarà recuperato preservandone le caratteristiche architettoniche originali, demolendo alcune parti di recente edificazione, e risistemandole in modo da ottenere una articolazione più congrua. Tale edificio ospiterà al piano terra la zona di vendita diretta e degustazione, oltre ad una ulteriore zona di magazzino/affinamento, mentre al piano primo trovano posto gli uffici e un appartamento per il fattore.



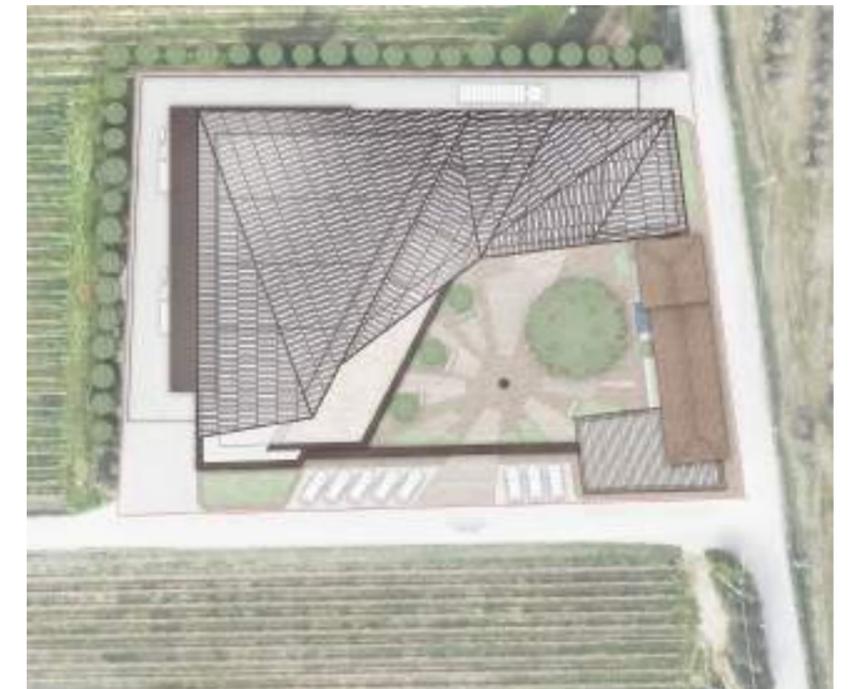
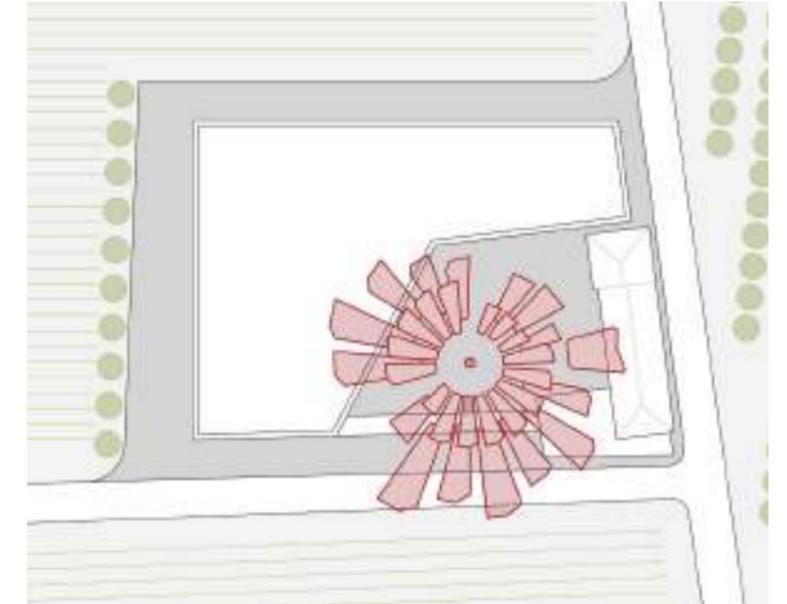
BRAND



AIA

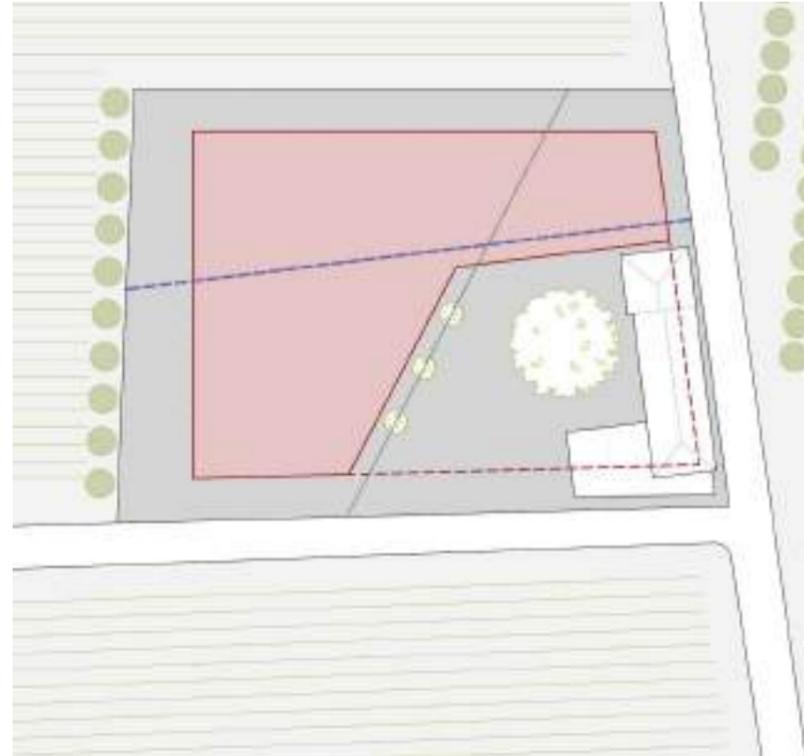


VENTO

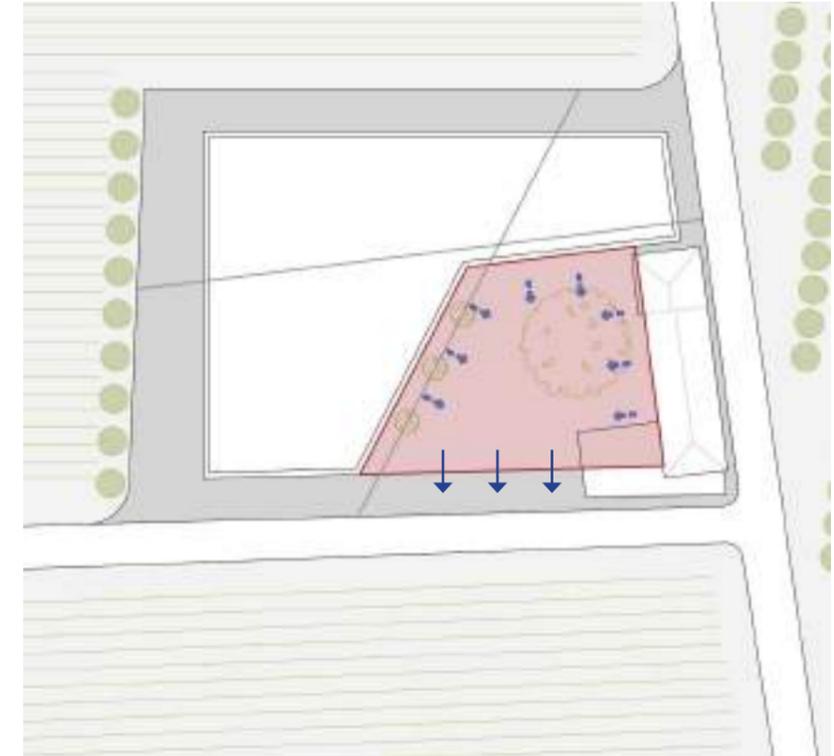




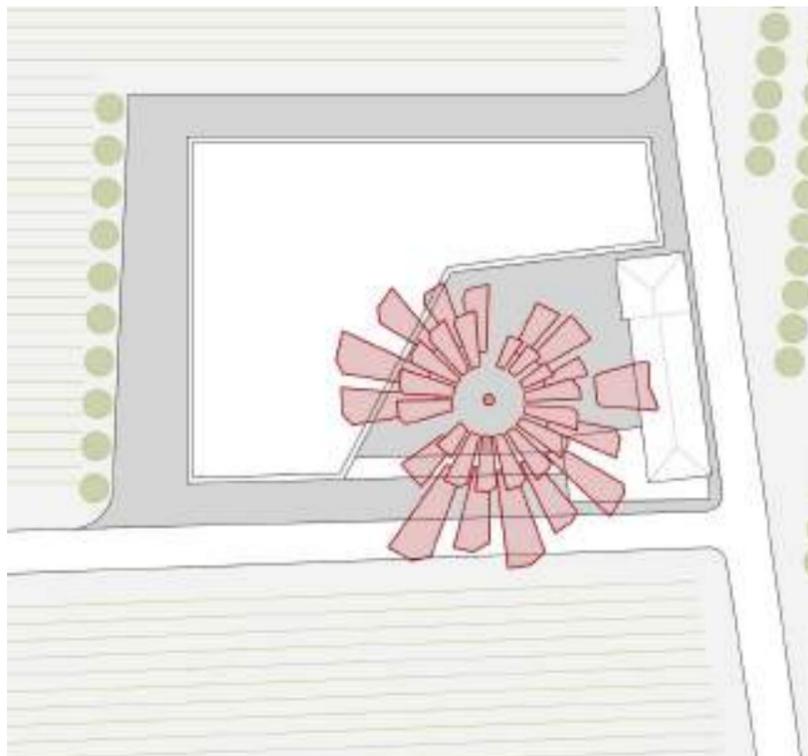
1 - MEMORIA
Edificio Storico, Pino, Fila di Cipressi



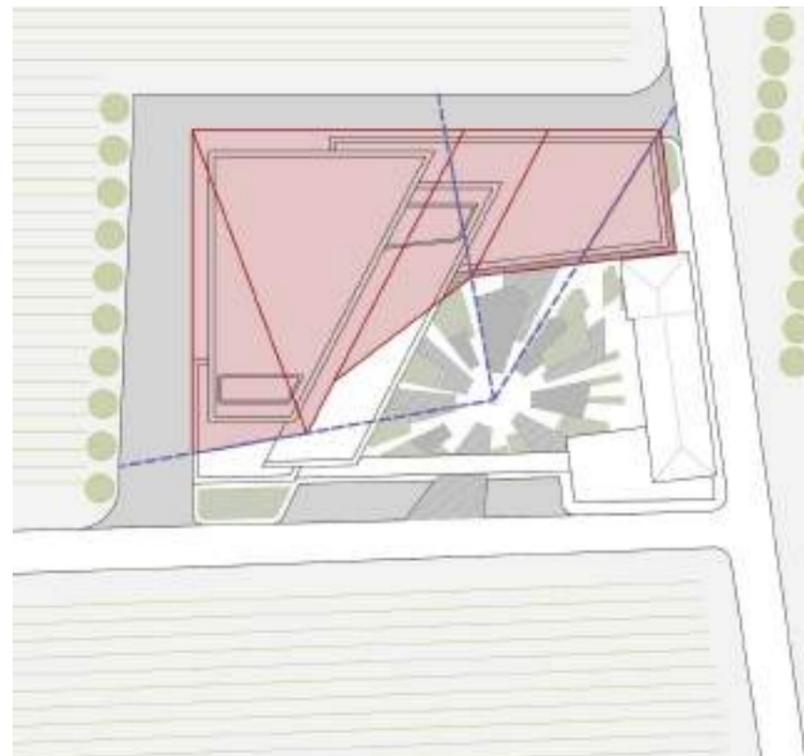
2 - MASSA IN TERRA
Assi, confini, massima superficie



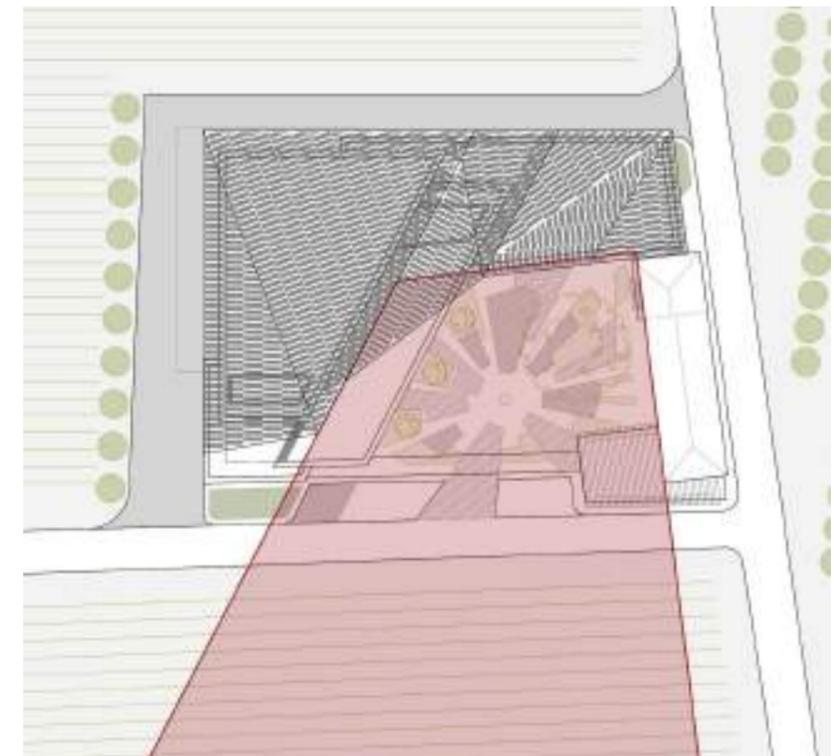
3 - AJA
Protezione, Portico, Apertura a Sud



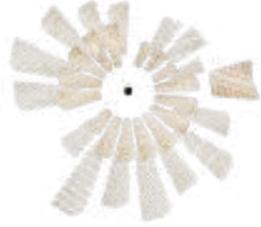
4 - LOGO
Pavimentazione identitaria, Eventi



5 - TETTO SOLARE
Movimento delle falde dei tetti



6 - VISTA
Terrazzi affacciati sui vigneti



L'INSERIMENTO NEL PAESAGGIO: CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E LINGUAGGIO

La composizione architettonica configura un linguaggio marcatamente contemporaneo ma in forte dialogo con il contesto, sia in termini formali, materici e cromatici, che in termini concettuali. La facciata in terra battuta, essendo realizzata con terra locale, e' una espressione "fisica" del contesto, e cromaticamente ben inserita, oltre ad avere un funzionamento climatico forte, mentre la pergola fotovoltaica sopra la copertura fa eco alle forme dei tetti a falda tradizionali, interpretandoli in modo tecnologico e necessario all'ambiente.

L'aia rappresenta sia la pratica agricola, che il luogo di aggregazione sociale del mondo contadino, dunque rinforzando il dialogo con il contesto rurale e sociale. La pavimentazione dell'aia sarà disegnata secondo una reinterpretazione del logo Bell'Aja, che sarà ben visibile dai terrazzi panoramici dell'edificio vecchio e del nuovo, e le cui linee generano anche la partizione delle falde della copertura dell'edificio nuovo, che fanno eco alle falde del tetto dell'edificio vecchio. Il centro della piazza sarà il punto di raccolta delle acque piovane, oltre a costituire elemento simbolico rappresentante i punti cardinali, o rosa dei venti.

L'attenzione e il rispetto dell'ambiente entrano in gioco dunque sia come elementi formali che concettuali, in dialogo con gli elementi tradizionali, mentre la matericità e il cromaticismo delle superfici gioca in continuità con il contesto.

Le pavimentazioni esterne, permeabili in larga parte, presentano materiali e cromaticismi in continuità con il contesto, e le alberature esistenti di pregio (il grande pino, i cipressi, gli olivi) vengono mantenute e valorizzate, andando a completare un inserimento nel contesto che vuole avere un duplice livello di lettura: mentre da lontano la composizione si presenta completamente in continuità con il paesaggio, da vicino si scopre la contemporaneità del linguaggio architettonico, e la narrazione legata al territorio e alla sostenibilità ambientale.



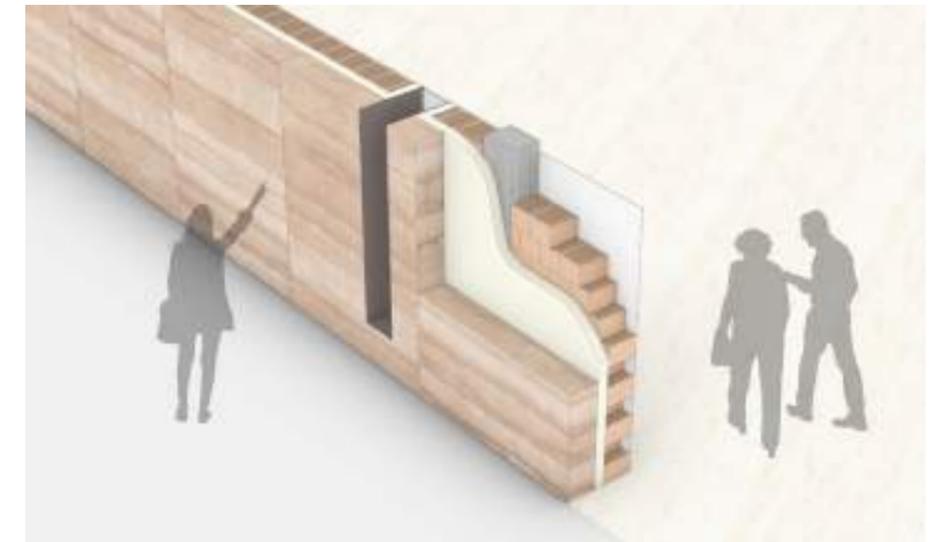
LA TERRA BATTUTA

La facciata in terra battuta, elemento iconico dell'edificio, sarà realizzata sul posto, in opera o prefabbricata in situ, tramite progressiva compattazione di strati di 20 cm ciascuno. Tale facciata sarà realizzata in parte con la terra degli scavi per le fondazioni prelevata in loco, e in parte con materiali provenienti dalle vicinanze, ai fini di conseguire la composizione adatta a questo tipo di lavorazione (mediamente sabbia fine 25%, sabbia grossa 20%, limo 30%, argilla 25%), mantenendo allo stesso tempo il concetto di chilometro zero.

Le variazioni di colore che caratterizzano gli strati di questo tipo di paramento murario rappresenteranno metaforicamente le differenze della **composizione dei terreni** produttivi, resa evidente dalla pratica della zonazione.

La terra battuta costituirà dunque il rivestimento della struttura prefabbricata dell'edificio, alla quale sarà opportunamente zancata, e subirà un trattamento superficiale protettivo anti dilavamento da ripetere ogni 10-15 anni.

Tale strato di terra battuta, di spessore di circa 40 cm, fornirà al pacchetto una inerzia termica molto alta (oltre 19 ore di sfasamento termico) contribuendo alla **stabilità termica** della cantina e simulando di fatto la situazione di cantina interrata, oltre ad essere traspirante, e ad avere impatto ambientale molto basso, essendo realizzata da un materiale di scavo che normalmente è considerato di risulta, da smaltire, ed essendo ovviamente completamente riciclabile: una volta demolito può tornare... alla terra, appunto.



CARATTERISTICHE TERMICHE E IGROMETRICHE DEI COMPONENTI OPACI

Codice Struttura: MJR_EST_001
 Descrizione Struttura: Muro Esterno

N.	DESCRIZIONE STRATO (dal l'interno all'esterno)	s (mm)	λ (W/mK)	C (W/m²K)	M.E. (kg/m³)	P-50°10" (kg/m³)	C.S. (J/kgK)	R (m²K/W)
1	Adibattitura interna	0		7.700			0	0.150
2	Blocco forato di laterizio (300x250x250) spessore 300	300	1.054	208.00	25.710	940	940	0.940
3	Vetrocellulare	100	0.036	0.360	10.00	0.000	900	2.778
4	Terra Battuta Piel	300	1.500	5.000	540.00	90.000	900	0.200
5	Adibattitura Esterna	0		25.000			0	0.040

RESISTENZA = 4.88 m²K/W
 SPESORE = 700 mm
 CAPACITÀ TERMICA ANICA (m) = 36.48 kWh/m²
 TRANSMITTANZA TERMICA PERICOLOSA = 0.01 W/m²K
 FATTORE DI ATTENUAZIONE = 0.53
 SFASAMENTO = 4.32 h
 TRANSMITTANZA TERMICA PERICOLOSA = 0.01 W/m²K
 MASSA SUPERFICIALE = 700 kg/m²

s = Spessore dello strato; λ = Conduttività termica del materiale; C = Conduttività unitaria; M.E. = Massa Superficiale; P-50°10" = Permeabilità al vapore con umidità relativa fino al 50%; C.S. = Calore Specifico; R = Resistenza termica dei singoli strati; Resistenza - Trasmissione = Valori di resistenza e trasmissione reali; Massa Superficiale = Valore calcolato come riportato nell'Allegato A del D.Lgs. 162/01 e s.m.l.

STRATIGRAFIA STRUTTURALE

Sp. 700 mm

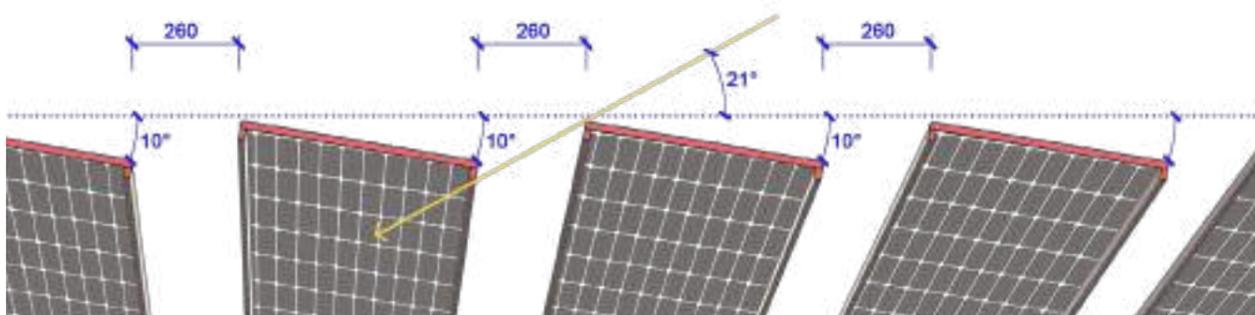
DIAGRAMMI DELLE PRESSIONI

LA PERGOLA FOTOVOLTAICA

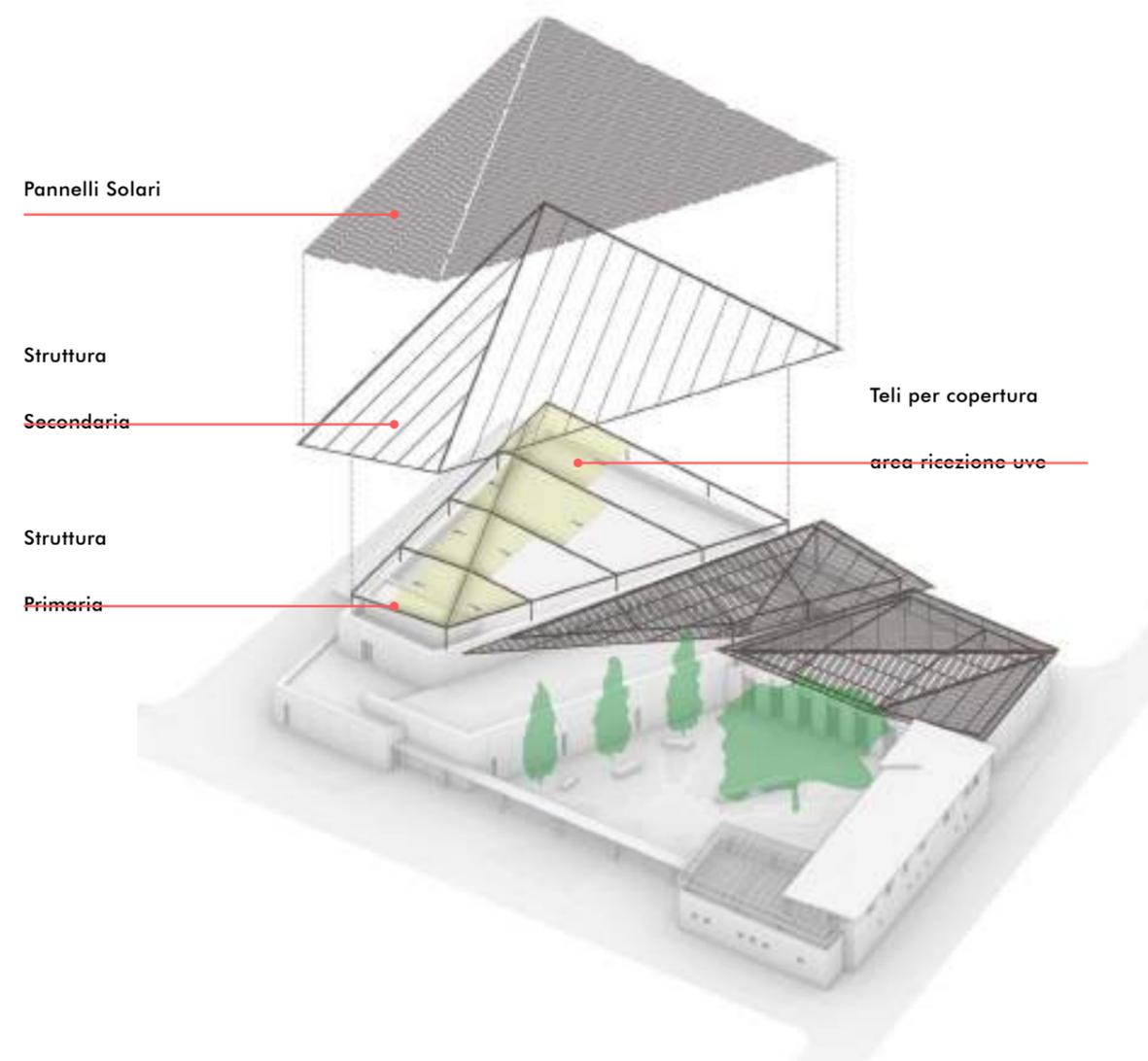
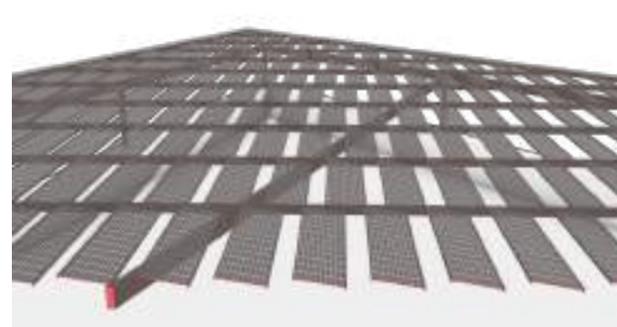
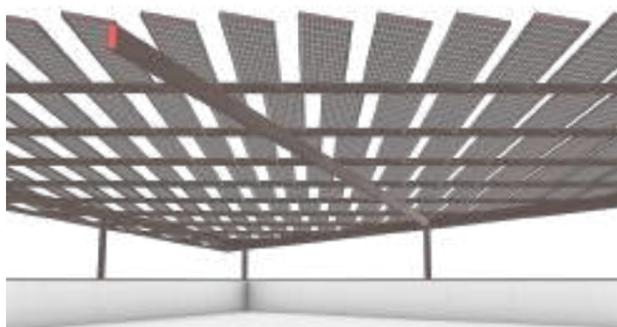
La parte "aerea" della composizione, in contrapposizione con quella "terrestre" sottostante, altro non è che un impianto fotovoltaico di produzione di energia elettrica che renderà la cantina quasi completamente **autosufficiente**. Tale struttura non costituisce la copertura dell'edificio, in quanto è completamente aperta e lascia passare la pioggia, ma contribuisce ad ombreggiare le coperture piane dell'edificio sottostante, raffrescandolo, specialmente nella stagione più calda, quando il sole è alto. Dal punto di vista urbanistico pertanto essa rientra nella definizione di "pergola" e non contribuisce alla determinazione né del volume né dell'altezza massima dell'edificio.

Il disegno delle falde del tetto dal punto di vista formale si ispira all'inclinazione delle falde dei tetti tradizionali, mimando il movimento del tetto dell'edificio storico adiacente, e diventandone una continuazione in chiave contemporanea. Dal punto di vista energetico invece, tale disegno persegue l'esposizione solare ottimale delle falde nei vari momenti della giornata, e ottimizza il rendimento ruotando i singoli pannelli lungo assi studiati falda per falda, in modo che anche le falde in posizione meno fortunata riescano a captare una buona quantità di energia. I pannelli sono anche spazati tra loro, in modo da non farsi ombra l'un con l'altro e da rendere l'immagine della copertura ancora più leggera. I pannelli saranno in **fotovoltaico bifacciale** di colore nero o marrone scuro, a celle leggermente distanziate, per due motivi: la faccia sottostante riesce a captare l'energia della luce diffusa, specie a Bolgheri dove la luminosità del cielo è particolarmente elevata, e per non avere una sensazione di "retro" del pannello quando si è sotto la copertura: anzi il pannello lascia filtrare un po' di luce, creando un bell'effetto di ombreggiamento parziale, e inoltre serve a livello dimostrativo, mostrando la sua funzione chiaramente ai visitatori, che possono apprezzarne la qualità e il funzionamento, magari anche con dati visibili sulla produzione effettiva di elettricità.

Questo elemento tecnico contribuisce dunque anche alla **narrativa** dell'edificio, e alla sua estetica: i sistemi tecnologici per la produzione in futuro non dovranno più essere nascosti perché brutti, ma disegnati e mostrati con orgoglio: devono essere belli in quanto necessari, e il lavoro dell'architetto oggi deve essere di conseguire questo risultato. La produzione stimata è di circa 126 KWp (dimensionato per assorbire anche il futuro caricamento di autovetture e trattori elettrici) e si presume che il costo dell'impianto potrà essere recuperato in pochi anni, considerando il costo attuale dell'energia.



Rotazione e distanziamento dei pannelli



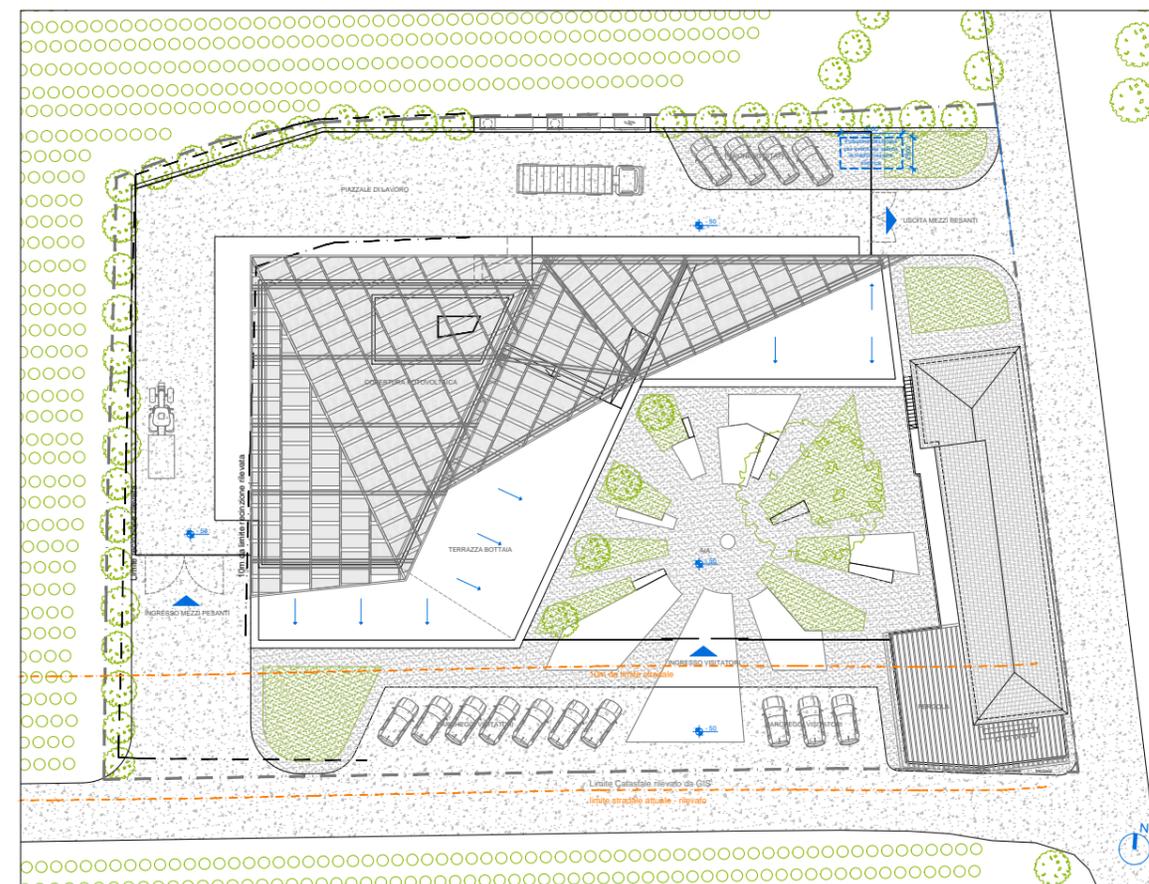
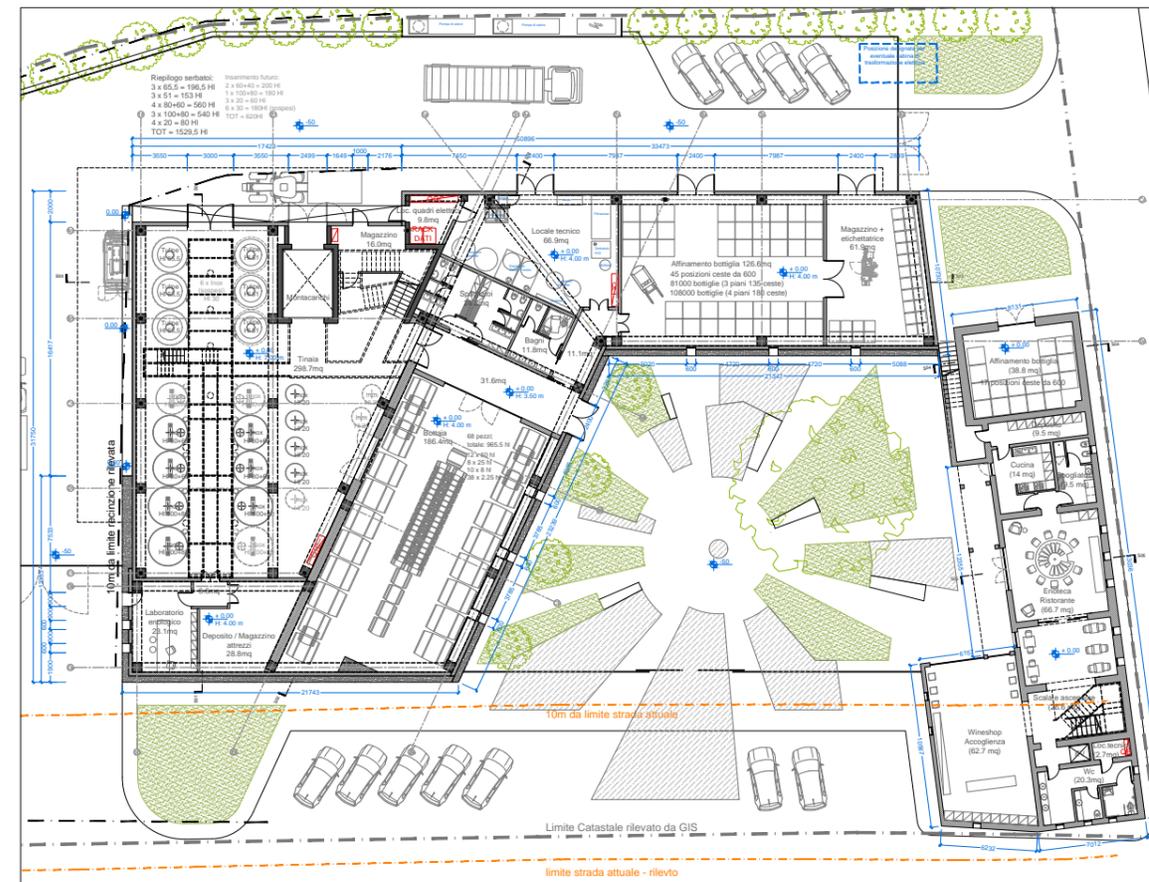
DESCRIZIONE DEI PARAMETRI DIMENSIONALI, DELLE SOLUZIONI TECNICHE ADOTTATE E DELLE FINITURE.

L'intervento viene realizzato tramite piano attuativo in considerazione del linguaggio architettonico contemporaneo, e rispetta i seguenti parametri: le distanze dai confini di proprietà e dalle strade sono di 10 metri, l'altezza massima in gronda (calcolata come distanza tra il marciapiede e l'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno della muratura) è 7 mt, come da regolamento. Il volume tecnico contenente le scale e il montacarichi necessari per l'utilizzo della copertura per la ricezione uve, e la pergola fotovoltaica non concorrono a determinare l'altezza massima. La pensilina sul lato nord è di tipo ombreggiante, non impermeabile, quindi non concorre alla determinazione della distanza dal confine.

Per quanto riguarda la nuova costruzione, la struttura portante, sia verticale che orizzontale, sarà di tipo prefabbricato in cemento armato, il tutto su fondazioni lineari a travi rovesce collegate da platea nei locali soggetti a carichi ingenti, come tinaia, bottaia, locali bottiglie. I pannelli prefabbricati di tamponamento di 25 cm di spessore avranno isolamento termico interno e saranno rivestiti esternamente da 40 cm di paramento in terra battuta, ad essi zancato, per un totale di 65 cm di spessore. Nelle parti retrostanti dell'edificio, in particolare quelle esposte a nord e a ovest quindi più soggette ad erosione da parte degli agenti atmosferici, non si realizzerà il rivestimento in terra battuta, ma il prefabbricato resterà a vista: in tali parti i pannelli prefabbricati di tamponamento saranno realizzati nel colore della terra, in modo da conseguire un effetto tono su tono ai fini di una complessiva omogeneità della composizione architettonica. La struttura di sostegno dell'impianto fotovoltaico, così come la pensilina del piazzale di lavoro, saranno in acciaio verniciati effetto ruggine, marrone scuro o antracite. Gli infissi esterni saranno in metallo con vetrocamera e taglio termico. Internamente le superfici verticali saranno lasciate a grezzo o intonacate con effetto materico nei colori delle terre, così come parte dei soffitti, mentre le pavimentazioni saranno in resina, cemento industriale o klinker, in finitura antiscivolo.

Per quanto riguarda il recupero dell'edificio storico, si prevede il rifacimento degli orizzontamenti, non originali e attualmente in cattivo stato: saranno pertanto sostituiti sia la struttura di copertura, con isolamento e ripristino del manto in coppo e tegola, sia il solaio intermedio con leggera variazione di altezza rispetto all'attuale, ai fini del raggiungimento di una altezza idonea, sia il solaio contro terra, che sarà ventilato. Le murature saranno trattate nell'ottica della conservazione e del ripristino delle condizioni e del colore originari. Per quanto riguarda le parti aggiunte di recente costruzione, come la tetteria sul terrazzo e il volume aggiunto attualmente adibito ad agriturismo, si prevede la loro parziale demolizione, rimuovendo le parti tipologicamente incongrue e disomogenee, e la risagomatura del portico e del volume frontale in forma più semplice e lineare, rendendo giustizia alla parte più antica dell'edificio. Internamente si effettueranno modifiche alle partizioni verticali, con alcune cerchiature su muri portanti, e si realizzeranno nuovi collegamenti verticali, scala ed ascensore, per una buona accessibilità. Le murature saranno intonacate e i pavimenti saranno realizzati in cotto e resina ad effetto terroso.

Le pavimentazioni esterne a terra saranno in levocell, pietra, ghiaia o terra stabilizzata, mantenendo un superficie permeabile del lotto superiore al 30%. Le pavimentazioni esterne sui terrazzi saranno in cotto, pietra o ceramica. Le recinzioni e cancelli saranno in metallo verniciati effetto ruggine, marrone scuro o antracite.

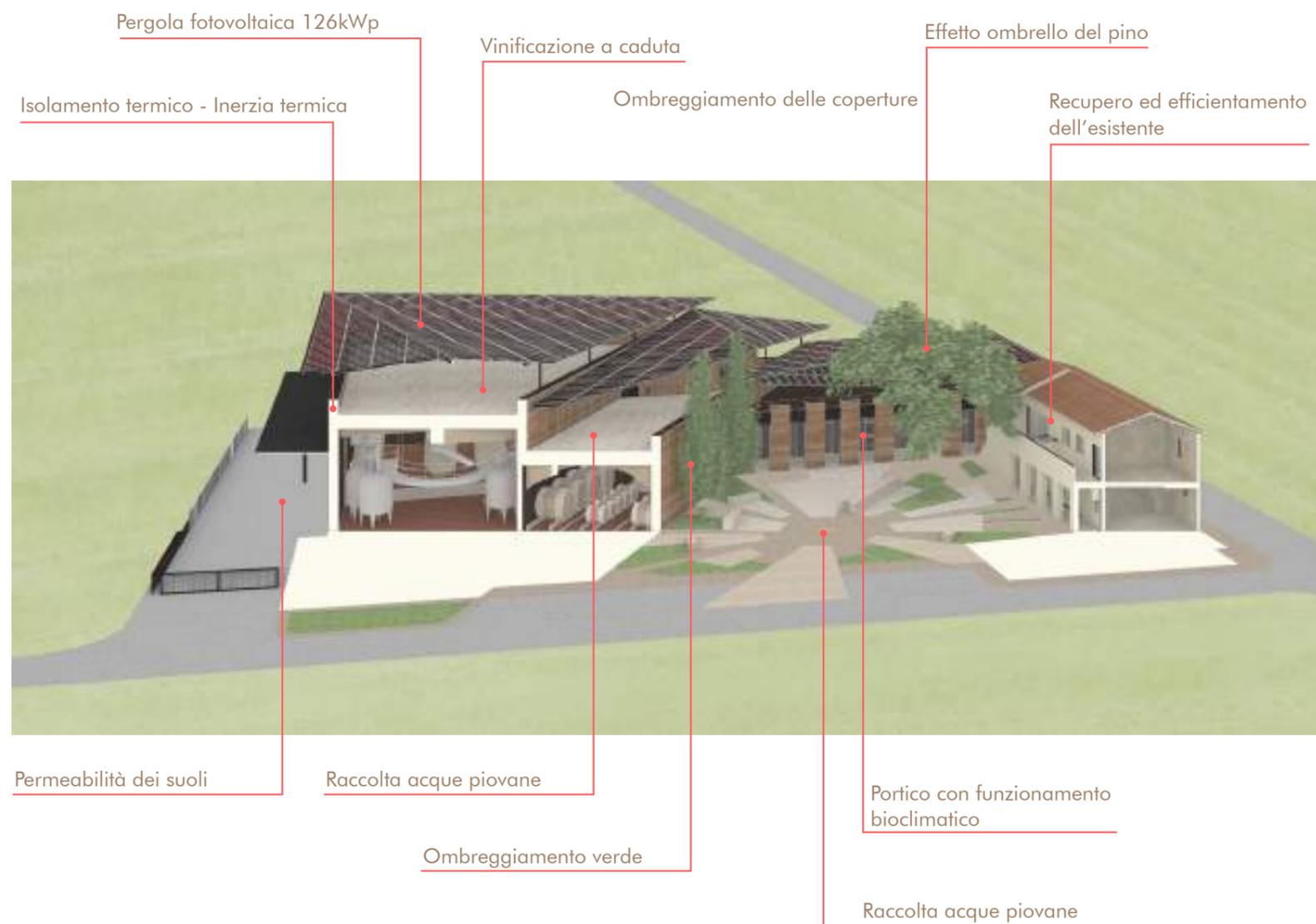


ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICO - FUNZIONALE E PERCORSI

L'ingresso principale avviene dal portico di ingresso a sud, dove si è ricavato un parcheggio da 8 posti auto per i visitatori, che immette nell'aia: da questo punto si raggiunge l'entrata dei visitatori a destra, nell'edificio vecchio. Dall'ingresso dei visitatori si accede al wineshop, che funziona anche da reception e controlla l'accesso alla corte, per poi proseguire verso le zone degustazione. Gli ingressi carrabili di lavoro e di servizio avvengono a sud ovest e a nord est, girando sui lati esterni dell'edificio e lasciando la corte centrale completamente pedonale. Il piazzale principale per le lavorazioni è sul lato nord, riparato da una pensilina ombreggiante. L'ingresso del personale può avvenire sia dal piazzale di lavoro (dove è collocato il parcheggio per lo staff) che dall'ingresso della corte andando a sinistra invece che a destra, e da qui si accede agli spogliatoi uomini e donne, mentre il laboratorio e agli uffici, ad ovest, controllano anche l'accesso carrabile al piazzale di lavoro, e quindi a tutta l'area di produzione. Le aree di produzione e le aree della vendita diretta e degustazione, grazie allo schema a corte, sono collegate da un percorso che consente una buona connessione e una flessibilità dei diversi percorsi: di lavoro, di visita, logistico etc. Le aree produttive (tinaia, affinamento in legno, affinamento in bottiglia, magazzino) sono disposte e collegate tra loro nell'ordine dettato dalle lavorazioni stesse. Il locale tecnico è baricentrico rispetto all'edificio, così come il blocco scala-ascensore principale, consentendo spostamenti rapidi. La copertura della bottaia che ospita il terrazzo panoramico utilizzato per gli eventi, e la copertura della tinaia, dove avviene la ricezione delle uve per la vinificazione a caduta, sono servite da montacarichi e da ascensore, oltre che dalle scale. Il percorso di lavoro e logistico sfrutta i percorsi esterni, non impegnando mai la corte centrale. Le aree dell'edificio vecchio sono divise come segue: reception, wine shop ed locali degustazione a piano terra, e uffici e casa del fattore al piano primo. Al piano terra si è mantenuto e riqualificato il portico affacciato sulla corte sul lato est, che funziona come estensione della zona degustazione stessa. Al piano primo dell'edificio vecchio si è ricavato un appartamento per il fattore composto da 2 camere e un soggiorno pranzo con cucina, e gli uffici dell'azienda agricola, composti da due locali operativi e una sala riunioni, oltre ai servizi. Al piano primo c'è anche la terrazza panoramica per le degustazioni, che sarà utilizzata in estate in alternativa o in aggiunta ai locali al piano terra. Anche la corte centrale potrà essere utilizzata per degustazioni o eventi, essendo servita direttamente dall'area degustazioni attraverso il portico. Il corpo a L in testa all'edificio vecchio è di nuova costruzione: parte delle attuali appendici di recente edificazione attaccate all'edificio storico saranno infatti demolite in quanto di scarso valore e precaria staticità, e risagomate in forma più semplice in modo da caratterizzarsi come una sorta di bastione aggiunto all'edificio, di cui parla lo stesso linguaggio, a chiusura della corte.

SOSTENIBILITÀ

L'uso della terra battuta e della pergola fotovoltaica sopra la copertura, oltre ad avere un effettivo riscontro di efficienza termica l'una e di autosufficienza energetica l'altra, hanno un forte contenuto simbolico in termini di sostenibilità. Oltre a queste due soluzioni, il progetto sarà caratterizzato dai molti altri accorgimenti in tal senso: l'orientamento dei corpi di fabbrica e' studiato in modo da ottimizzare le esposizioni in relazione alle funzioni interne, i volumi sono molto compatti, i portici consentono un funzionamento bioclimatico, vengono mantenute le alberature nella corte per l'ombreggiamento, vengono recuperate le acque piovane dalla copertura e dalla corte, sono utilizzati pacchetti murari e di copertura altamente performanti, le aperture sono piccole, di forma verticale ed orientata per limitare al massimo l'irraggiamento solare interno e la dispersione, si utilizza luce naturale nei locali di lavoro ai fini di una riduzione dell'utilizzo di quella artificiale, si rispetta la permeabilità dei suoli, si effettua vinificazione per gravità per evitare pompaggi e lavorazioni impattanti, vengono utilizzate pompe di calore e impiantistica di ultima generazione, il tutto ad alimentazione elettrica fornita dall'impianto fotovoltaico.



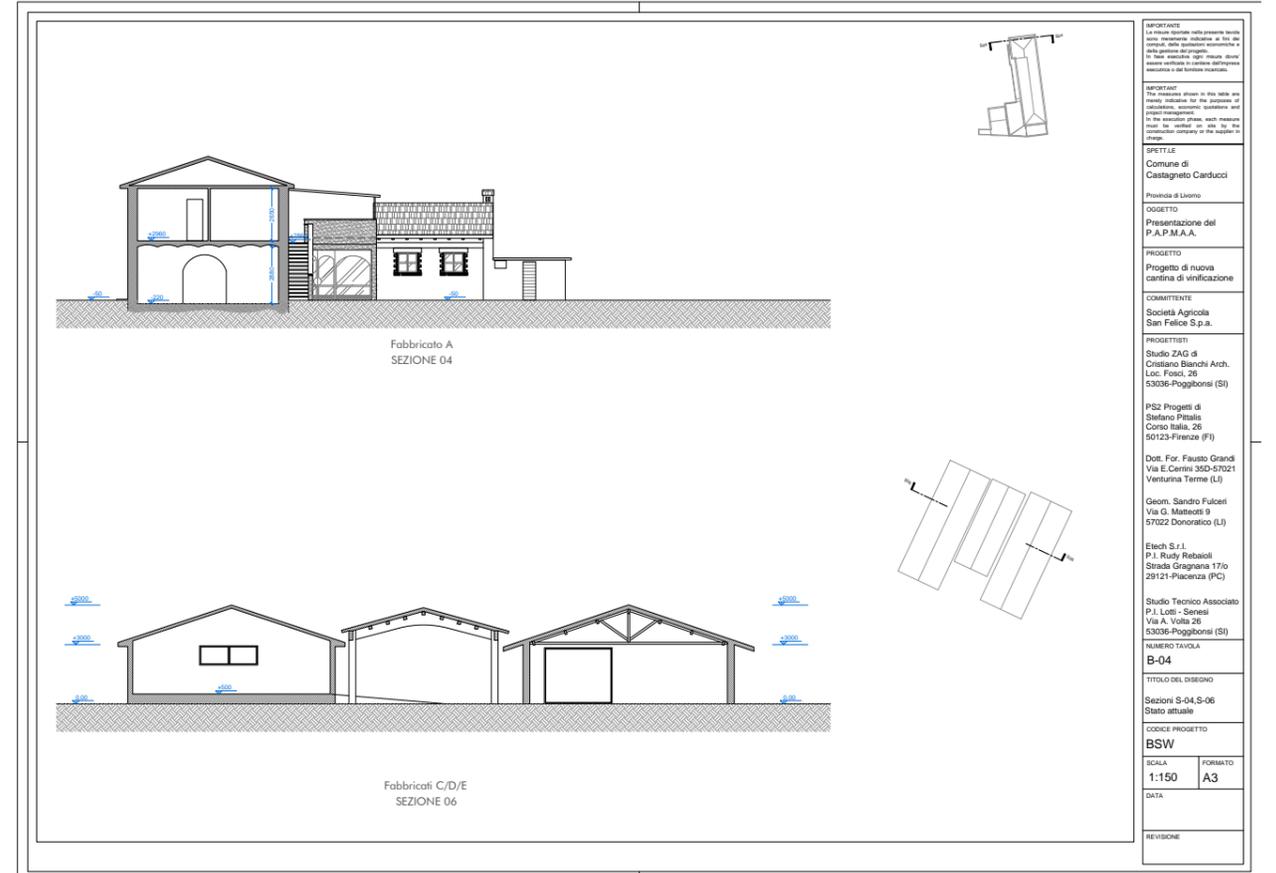
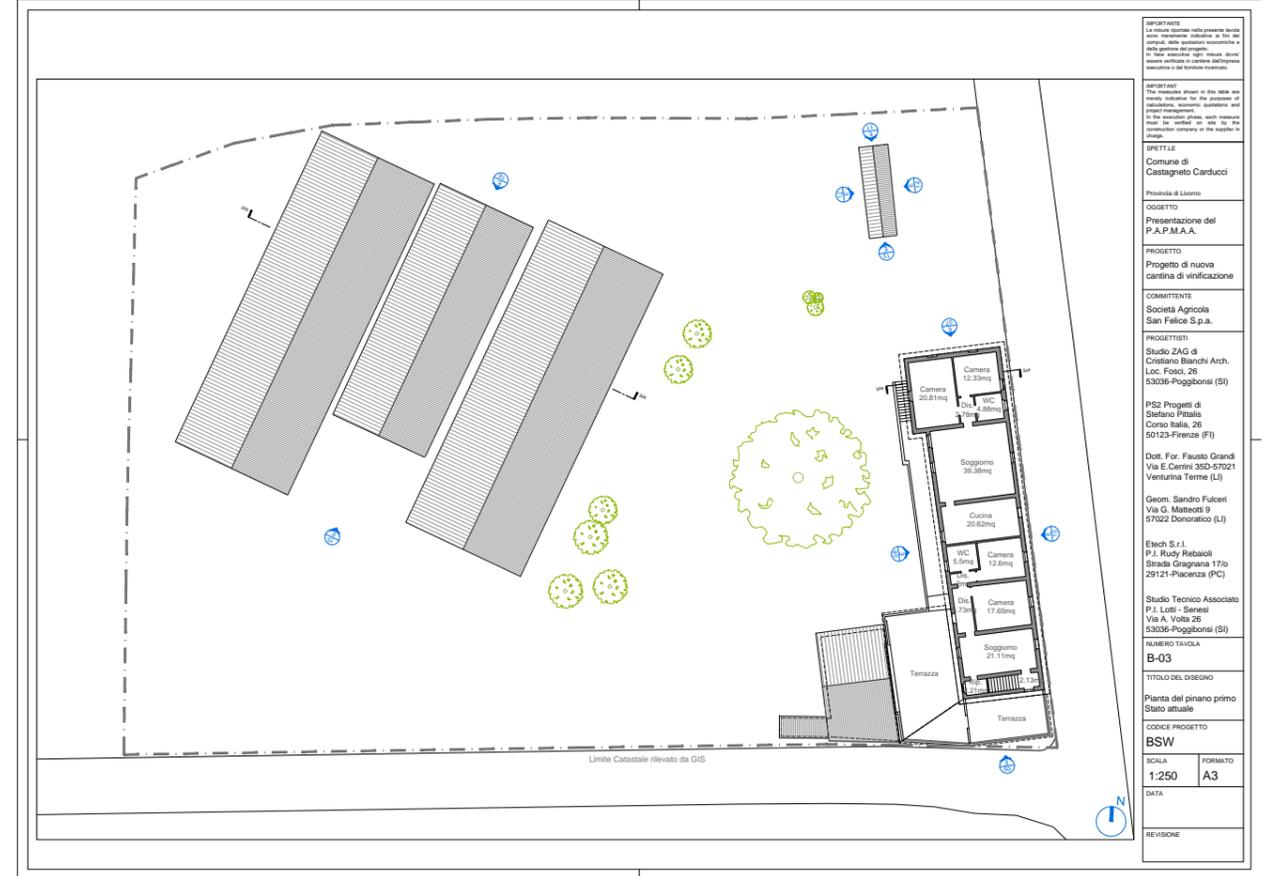
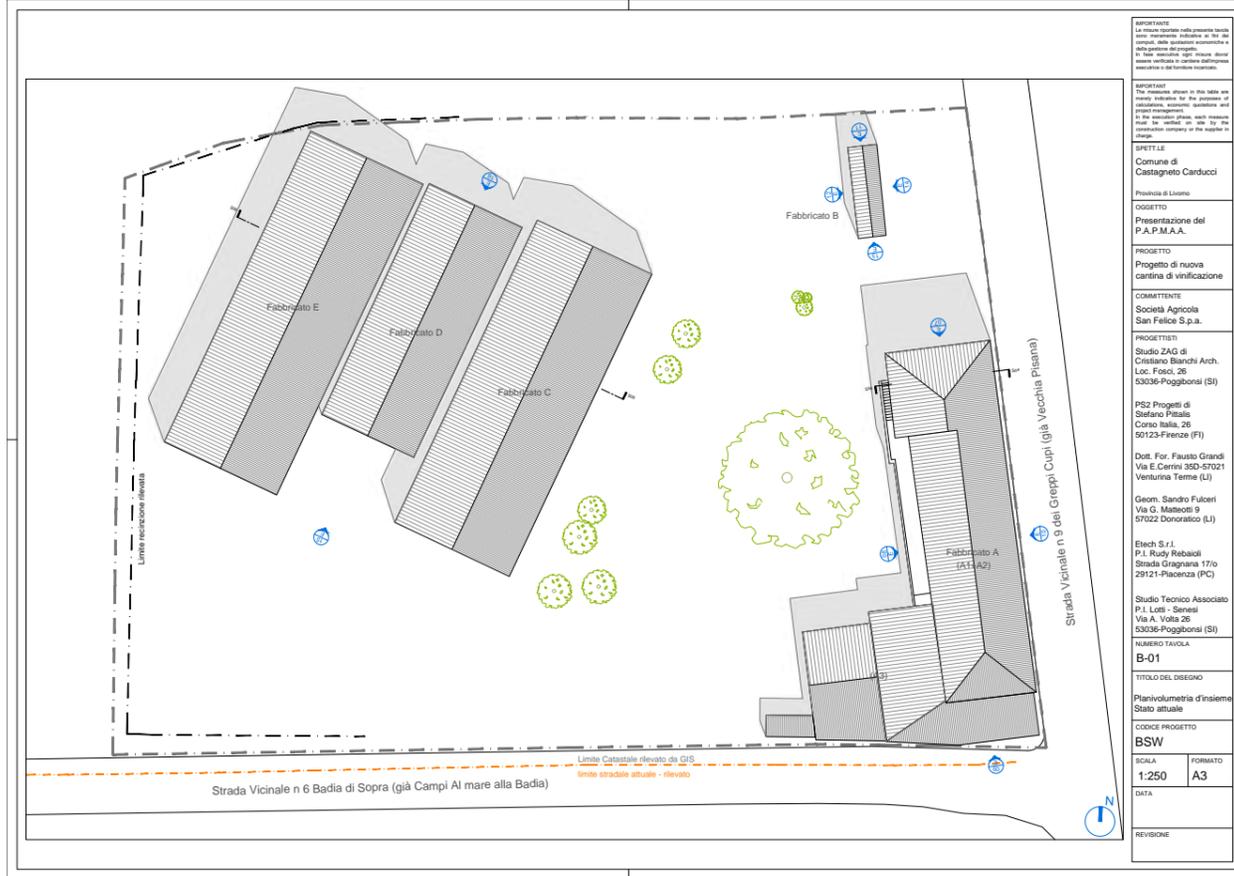












Fabbricato A
E07_PROSPETTO NORD

Fabbricato A
E08_PROSPETTO OVEST

IMPORTANTE
La nuova tavola nella presente tavola deve essere indicata in un modo che consenta, senza ambiguità, di verificare la corrispondenza tra le diverse parti del progetto. In caso di discrepanza, il progettista deve essere verificato in un modo che consenta di verificare l'effettiva corrispondenza tra le diverse parti del progetto.

IMPORTANTE
The new drawing in this table must be clearly indicated in a way that allows, without ambiguity, to verify the correspondence between the different parts of the project. In case of discrepancy, each drawing must be verified in a way that allows the construction company or the supplier to check.

SPETTILE
Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch.
Loc. Fosci, 26
53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis
Corso Italia, 26
50123-Firenze (FI)

Dot. For. Fausto Grandi
Via E.Cerini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
Via G. Matteotti 9
57022 Donoratico (LI)

Etich S.r.l.
P.L. Rudy Rebaoli
Strada Giugiana 1710
29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato
P.L. Lotti - Senesi
Via A. Volta 26
53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
B-05

TITOLO DEL DISEGNO
Prospetti E-07,E-08
Stato attuale

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:150	A3
DATA	

REVISIONE

Fabbricato B
E11_PROSPETTO NORD

Fabbricato B
E12_PROSPETTO OVEST

Fabbricato B
E13_PROSPETTO SUD

Fabbricato B
E14_PROSPETTO EST

IMPORTANTE
La nuova tavola nella presente tavola deve essere indicata in un modo che consenta, senza ambiguità, di verificare la corrispondenza tra le diverse parti del progetto. In caso di discrepanza, il progettista deve essere verificato in un modo che consenta di verificare l'effettiva corrispondenza tra le diverse parti del progetto.

IMPORTANTE
The new drawing in this table must be clearly indicated in a way that allows, without ambiguity, to verify the correspondence between the different parts of the project. In case of discrepancy, each drawing must be verified in a way that allows the construction company or the supplier to check.

SPETTILE
Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch.
Loc. Fosci, 26
53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis
Corso Italia, 26
50123-Firenze (FI)

Dot. For. Fausto Grandi
Via E.Cerini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
Via G. Matteotti 9
57022 Donoratico (LI)

Etich S.r.l.
P.L. Rudy Rebaoli
Strada Giugiana 1710
29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato
P.L. Lotti - Senesi
Via A. Volta 26
53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
B-07

TITOLO DEL DISEGNO
Prospetti E-11,E-12, E-13, E-14
Stato attuale

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:150	A3
DATA	

REVISIONE

Fabbricato A
E09_PROSPETTO SUD

Fabbricato A
E10_PROSPETTO EST

IMPORTANTE
La nuova tavola nella presente tavola deve essere indicata in un modo che consenta, senza ambiguità, di verificare la corrispondenza tra le diverse parti del progetto. In caso di discrepanza, il progettista deve essere verificato in un modo che consenta di verificare l'effettiva corrispondenza tra le diverse parti del progetto.

IMPORTANTE
The new drawing in this table must be clearly indicated in a way that allows, without ambiguity, to verify the correspondence between the different parts of the project. In case of discrepancy, each drawing must be verified in a way that allows the construction company or the supplier to check.

SPETTILE
Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch.
Loc. Fosci, 26
53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis
Corso Italia, 26
50123-Firenze (FI)

Dot. For. Fausto Grandi
Via E.Cerini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
Via G. Matteotti 9
57022 Donoratico (LI)

Etich S.r.l.
P.L. Rudy Rebaoli
Strada Giugiana 1710
29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato
P.L. Lotti - Senesi
Via A. Volta 26
53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
B-06

TITOLO DEL DISEGNO
Prospetti E09, E10
Stato attuale

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:150	A3
DATA	

REVISIONE

Fabbricati C/D/E
E15_PROSPETTO SUD

Fabbricati C/D/E
E16_PROSPETTO SUD

IMPORTANTE
La nuova tavola nella presente tavola deve essere indicata in un modo che consenta, senza ambiguità, di verificare la corrispondenza tra le diverse parti del progetto. In caso di discrepanza, il progettista deve essere verificato in un modo che consenta di verificare l'effettiva corrispondenza tra le diverse parti del progetto.

IMPORTANTE
The new drawing in this table must be clearly indicated in a way that allows, without ambiguity, to verify the correspondence between the different parts of the project. In case of discrepancy, each drawing must be verified in a way that allows the construction company or the supplier to check.

SPETTILE
Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch.
Loc. Fosci, 26
53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis
Corso Italia, 26
50123-Firenze (FI)

Dot. For. Fausto Grandi
Via E.Cerini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
Via G. Matteotti 9
57022 Donoratico (LI)

Etich S.r.l.
P.L. Rudy Rebaoli
Strada Giugiana 1710
29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato
P.L. Lotti - Senesi
Via A. Volta 26
53036-Poggibonsi (SI)

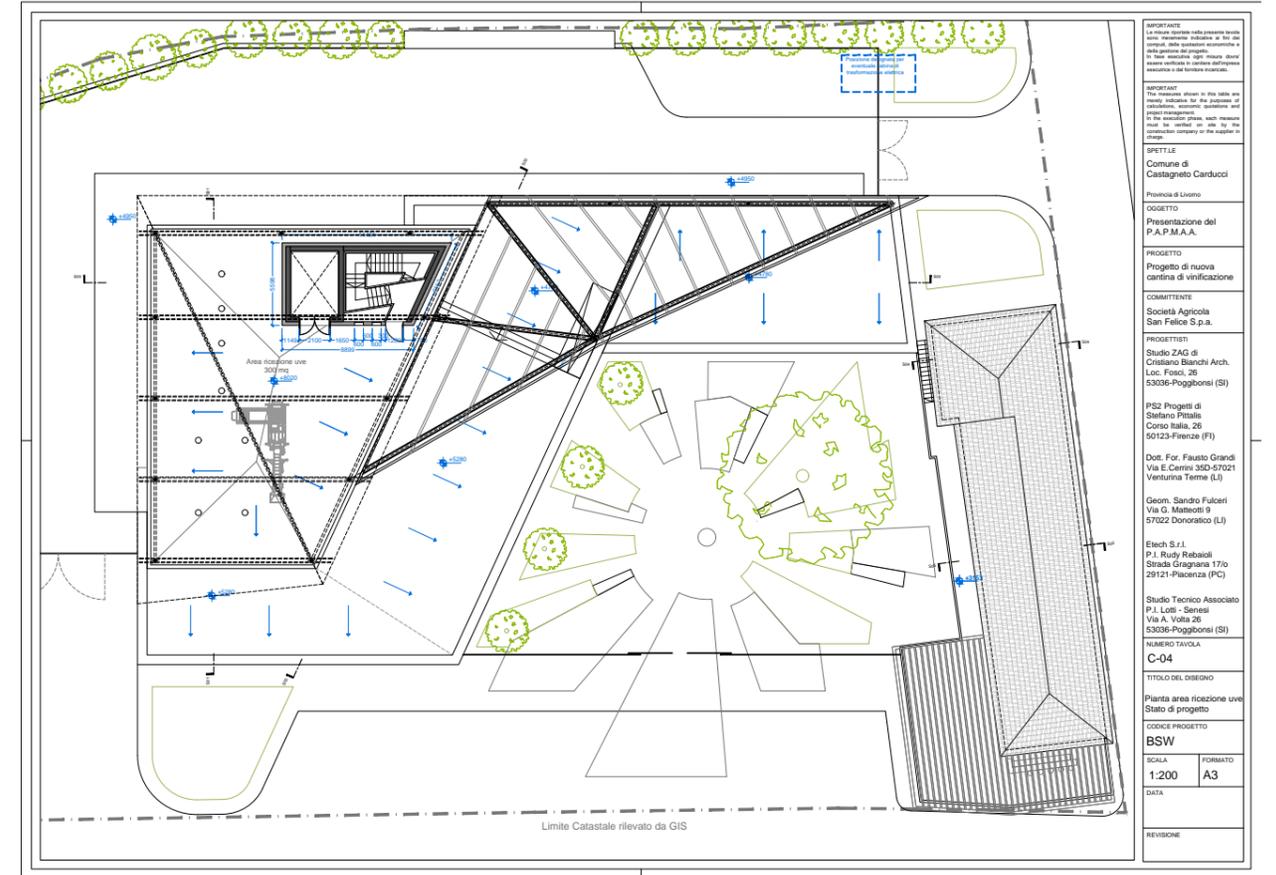
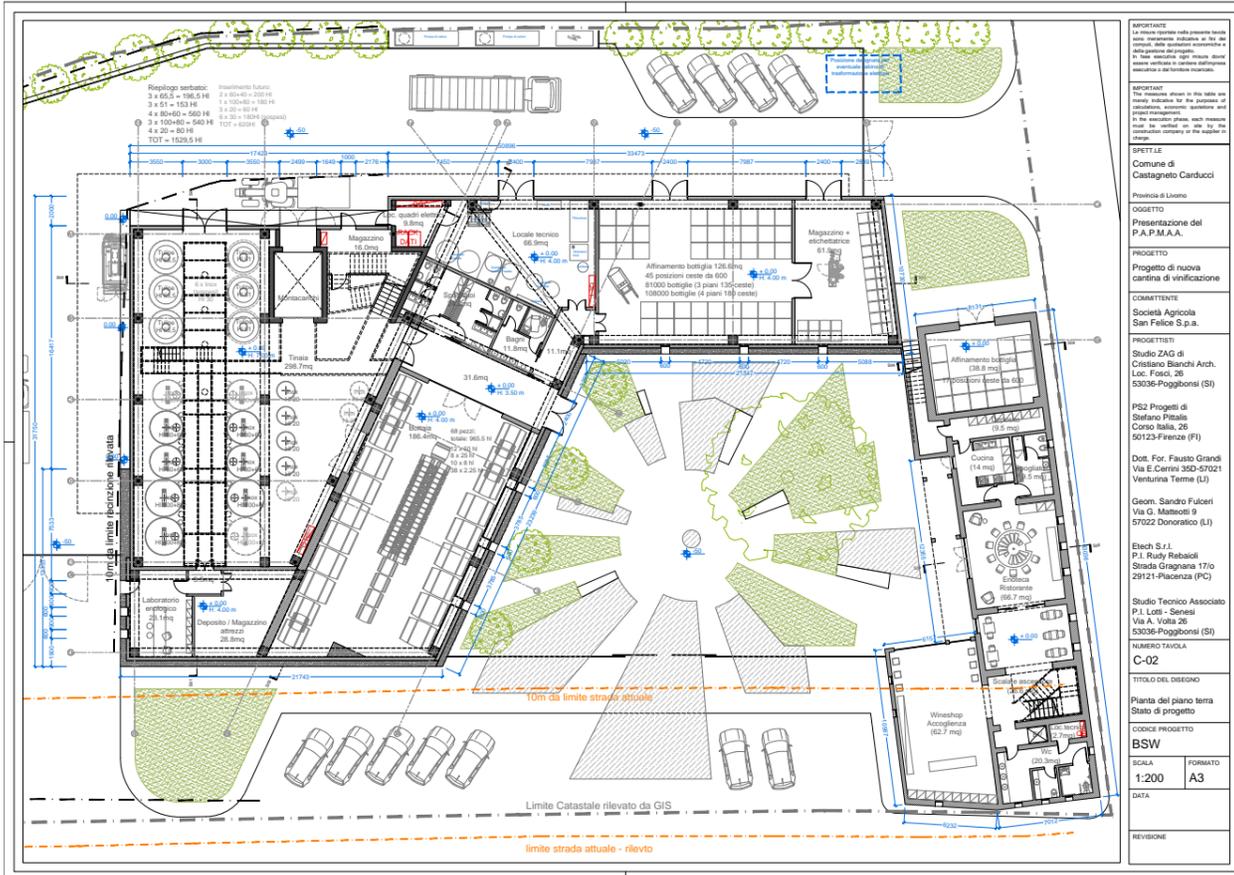
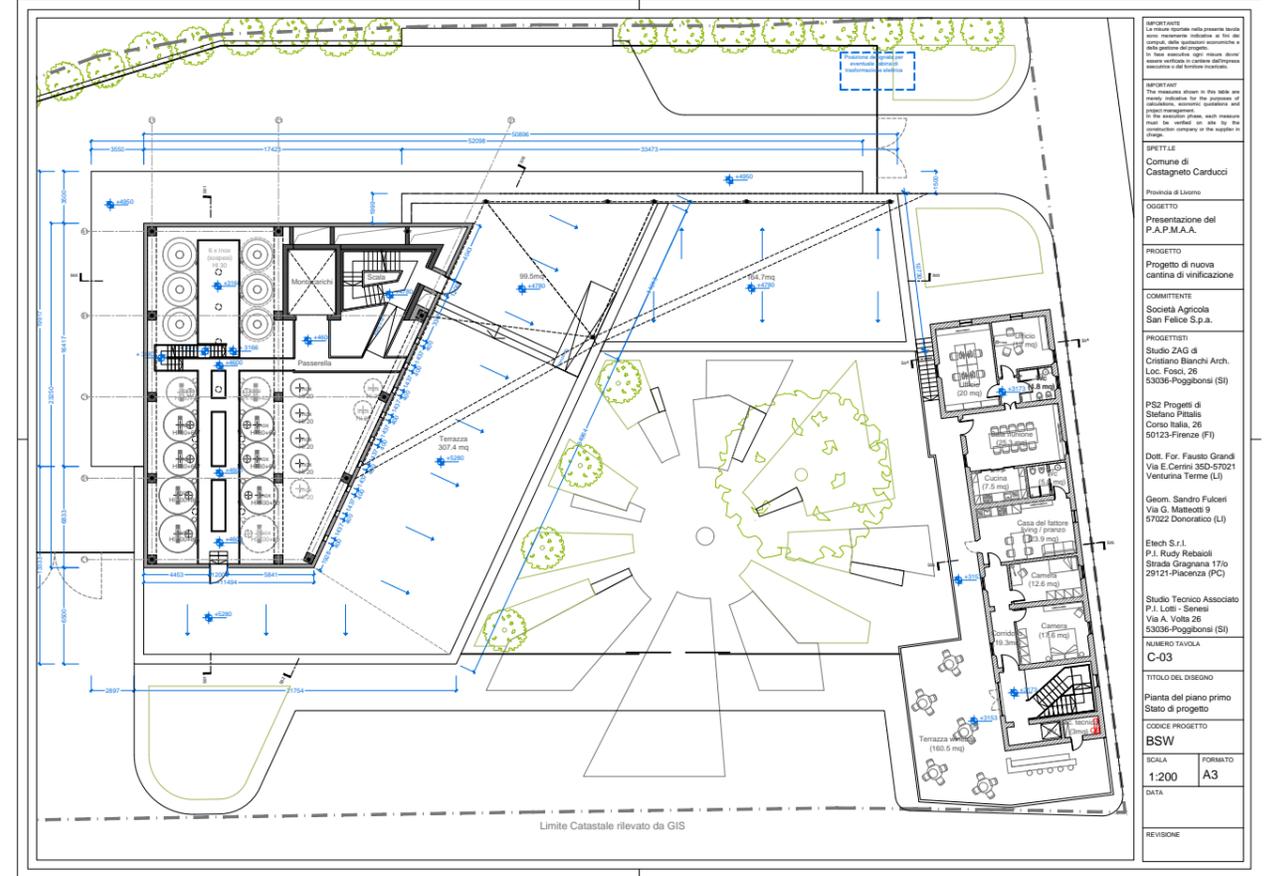
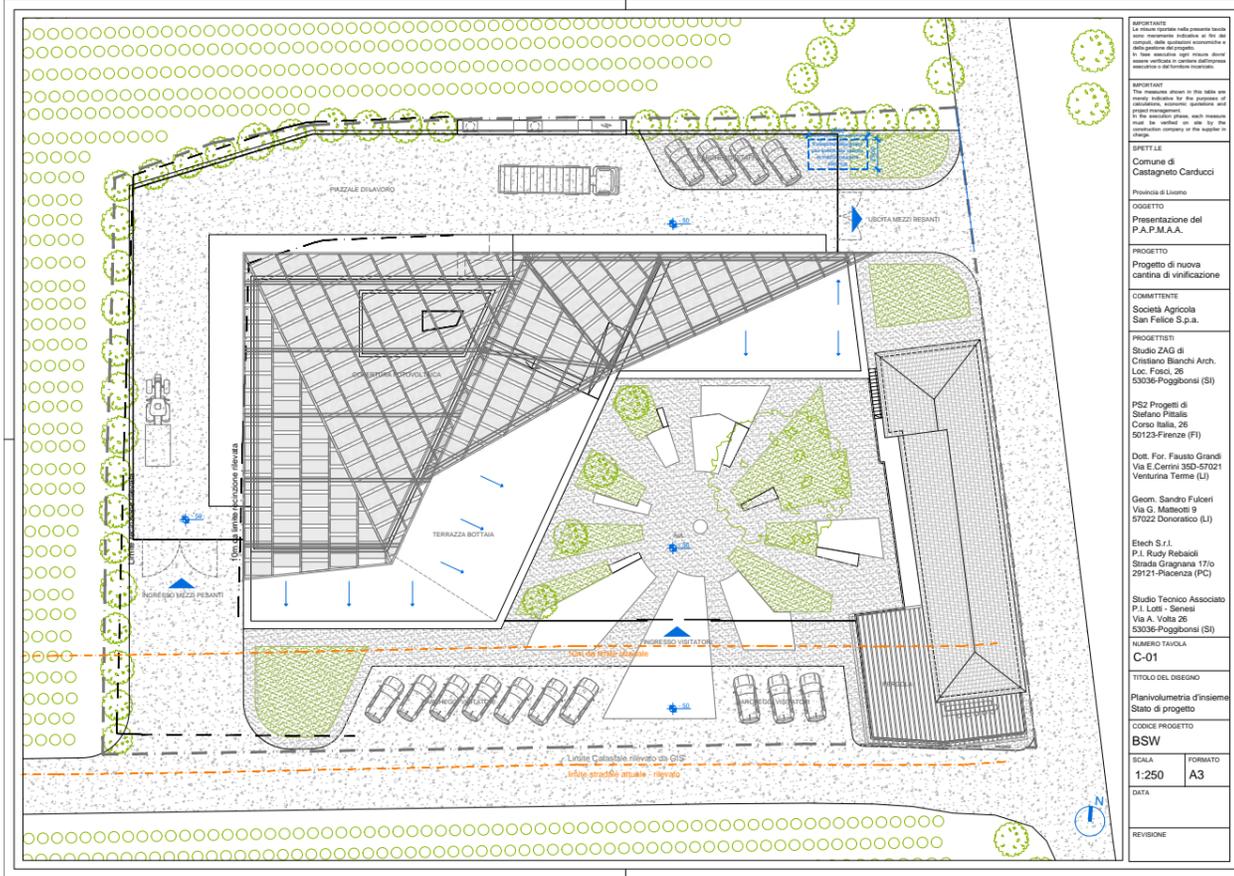
NUMERO TAVOLA
B-08

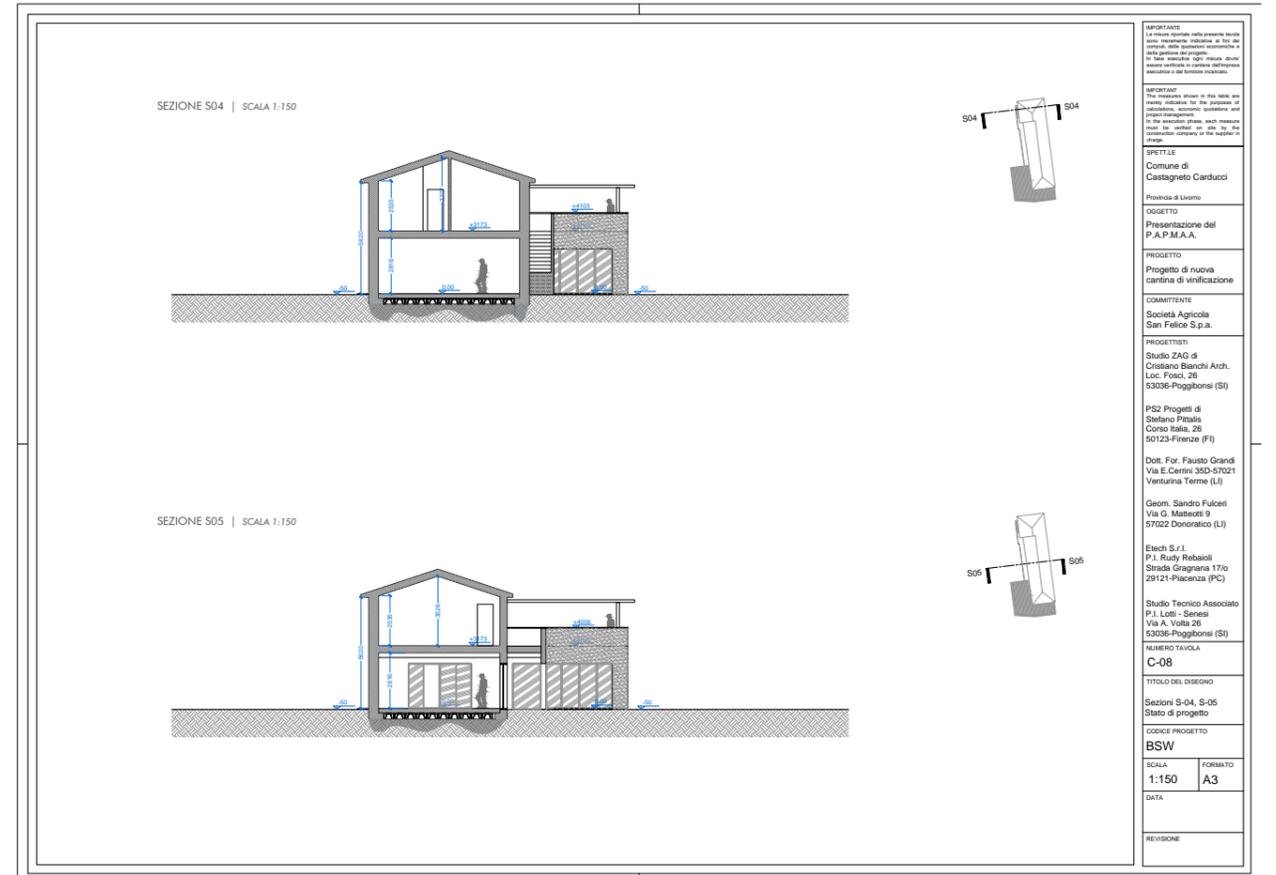
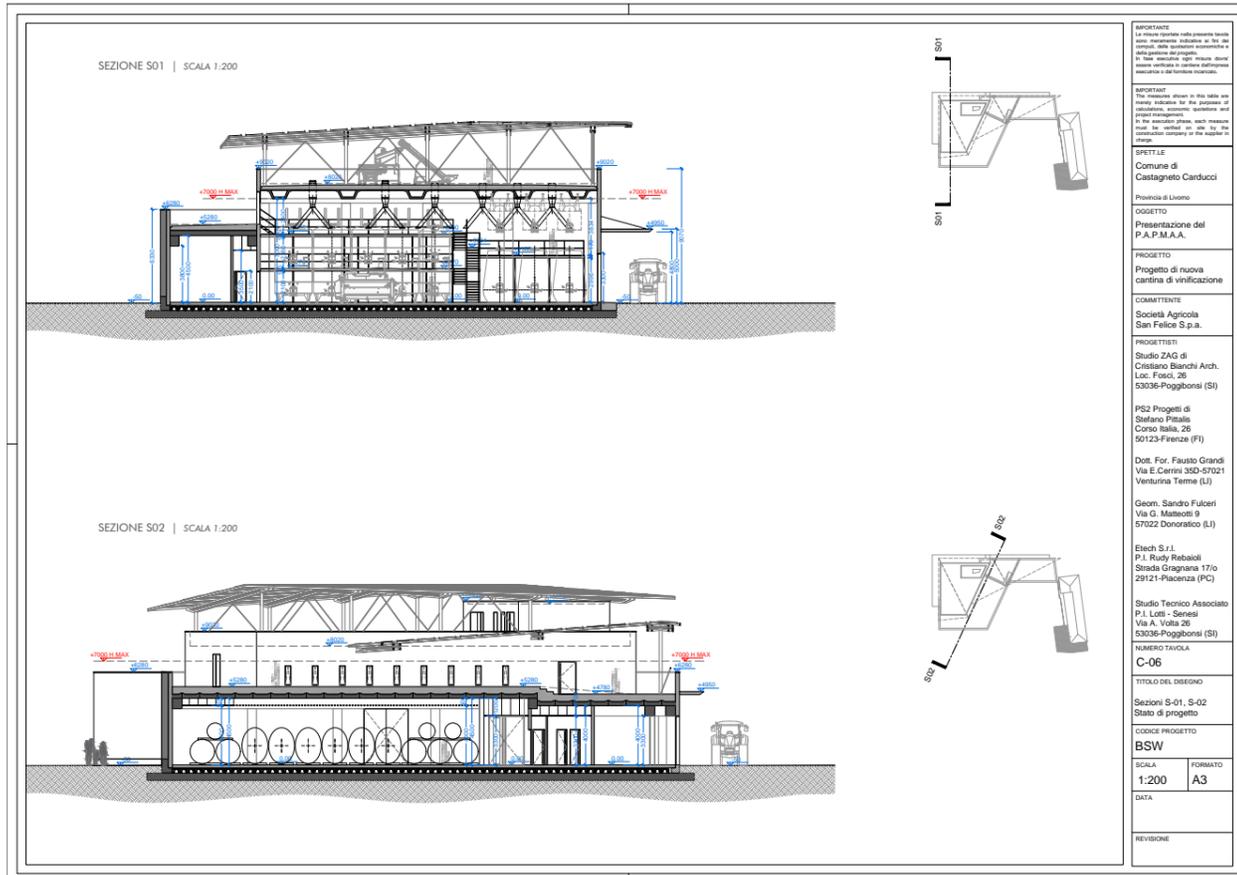
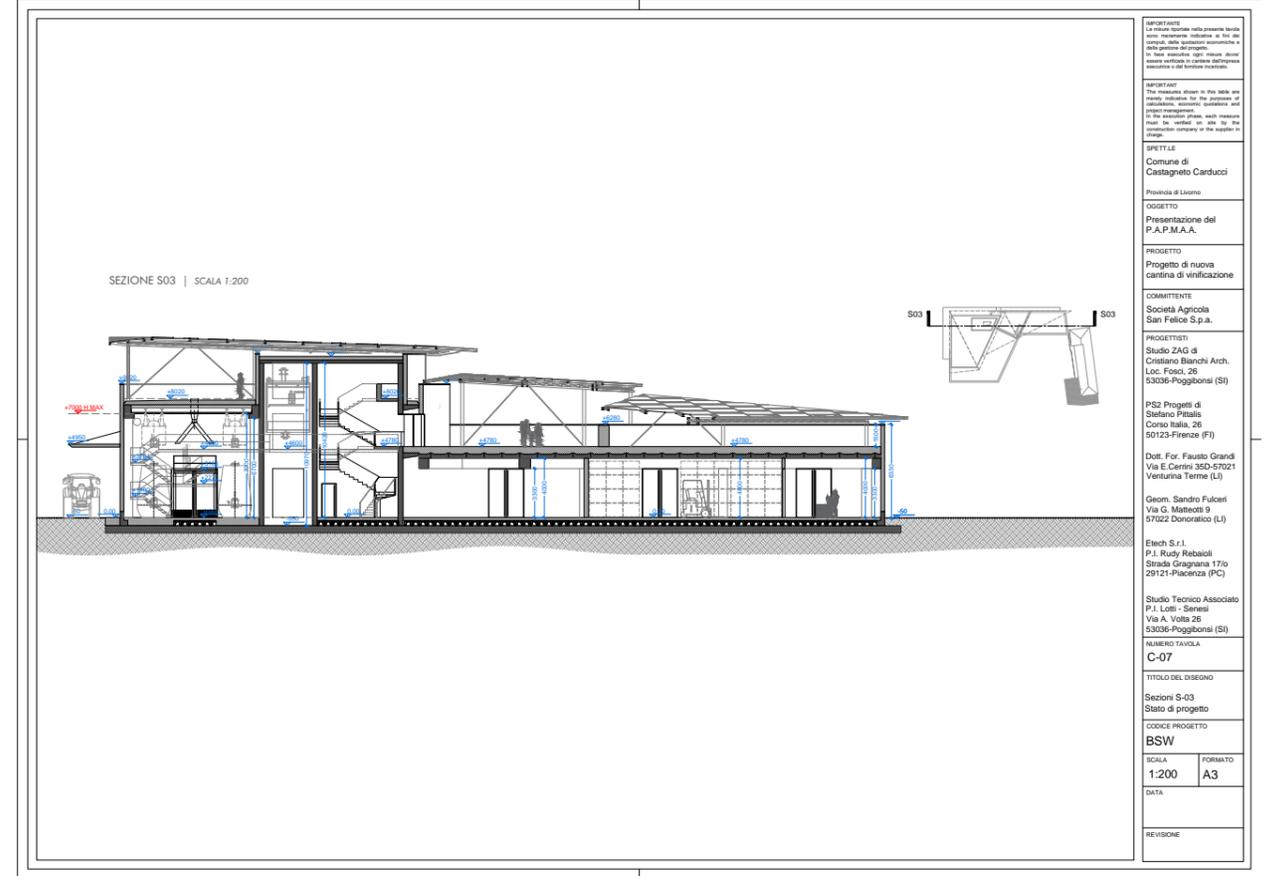
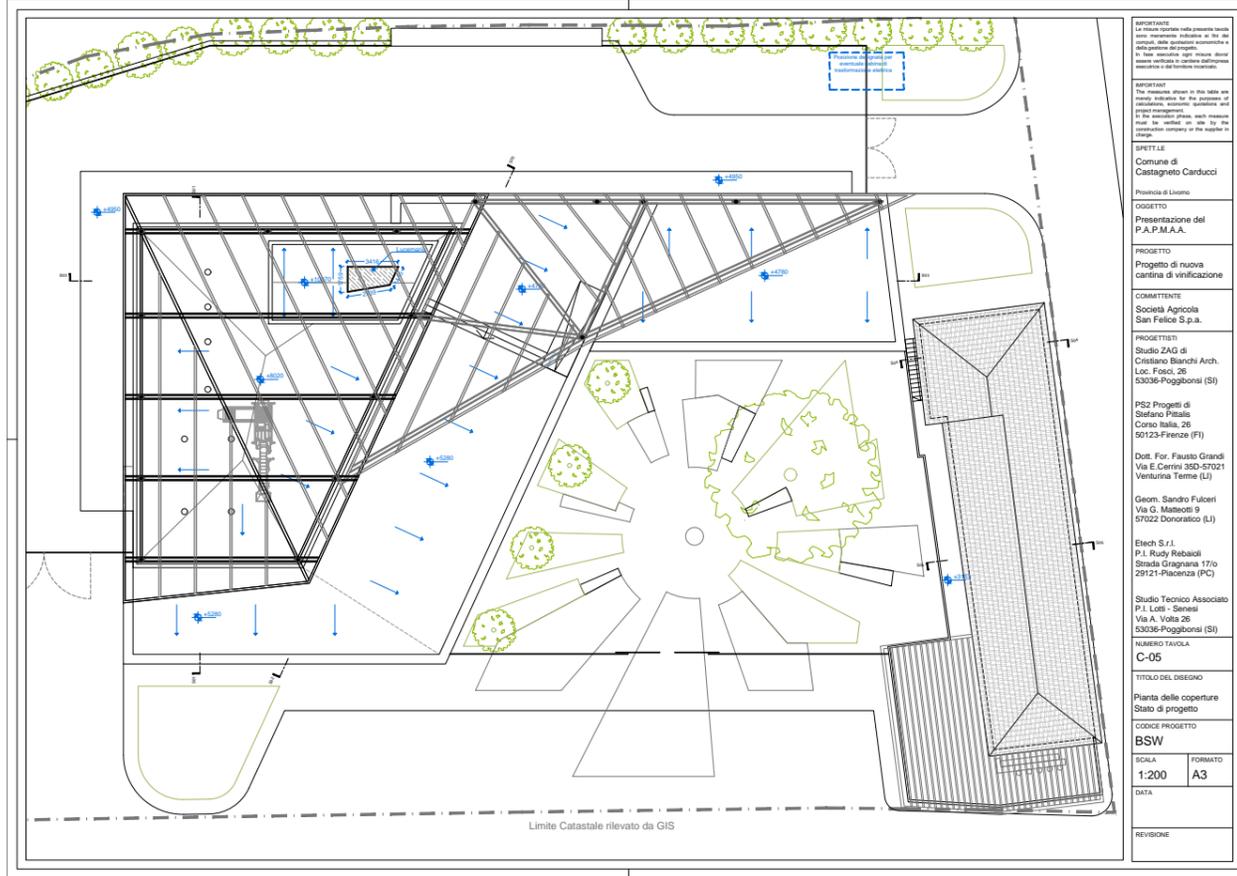
TITOLO DEL DISEGNO
Prospetti E-15, E-16
Stato attuale

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:150	A3
DATA	

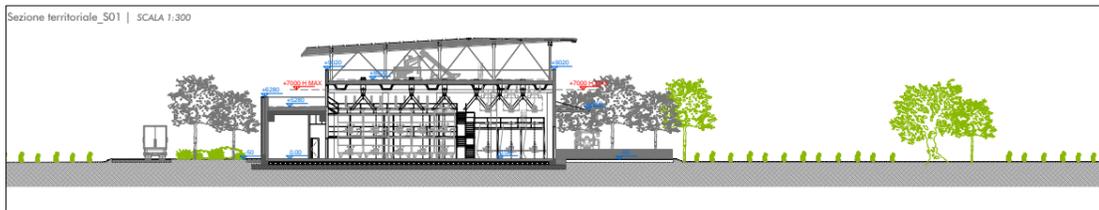
REVISIONE



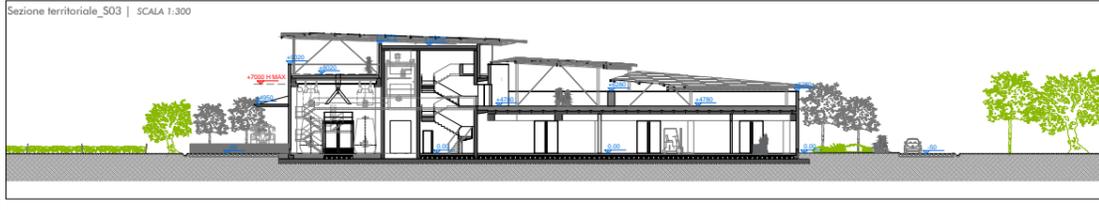


RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
ESTRATTI DELLE TAVOLE: STATO DI PROGETTO

Sezione territoriale_501 | SCALA 1:300



Sezione territoriale_503 | SCALA 1:300



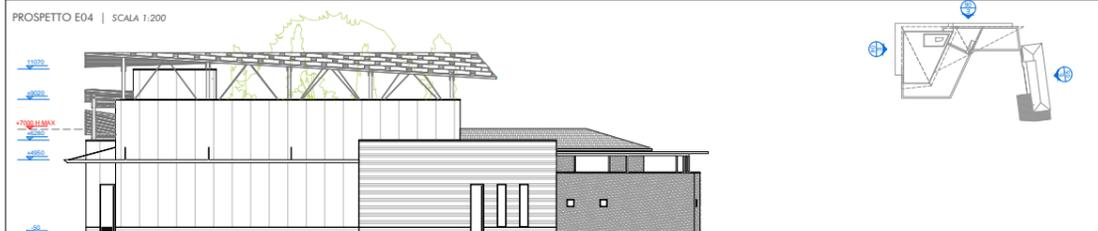
IMPORTANTE
 La nuova tavola nella presente tavola deve essere considerata solo in riferimento al progetto approvato. Qualsiasi modifica o variazione del progetto deve essere verificata in sede di approvazione e di verifica dell'opera.

IMPORTANTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

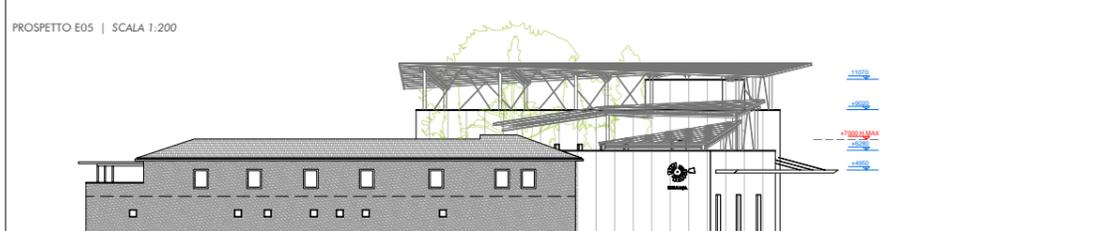
NOTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

PROGETTO
 Comune di Castagneto Carducci
 Provincia di Livorno
OGGETTO
 Presentazione del P.A.P.M.A.A.
PROGETTO
 Progetto di nuova cantina di vinificazione
COMITANTE
 Società Agricola San Felice S.p.a.
PROGETTISTI
 Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fiesco, 26 53036-Poggibonsi (SI)
 PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)
 Dot. For. Fausto Grandi Via E. Cerni 350-57021 Venturina Terme (LI)
 Geom. Sandro Fulceri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)
 Etch S.r.l. P.I. Rudy Rebaoli Strada Gragnana 1710 29121-Piacenza (PC)
Studio Tecnico Associato
 P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)
NUMERO TAVOLA
 C-09
TITOLO DEL DISEGNO
 Sezioni territoriali S-01, S-03
 Stato di progetto
CODICE PROGETTO
 BSW
 SCALA 1:300 FORMATO A3
 DATA
 REVISIONE

PROSPETTO E04 | SCALA 1:200



PROSPETTO E05 | SCALA 1:200



PROSPETTO E06 | SCALA 1:200



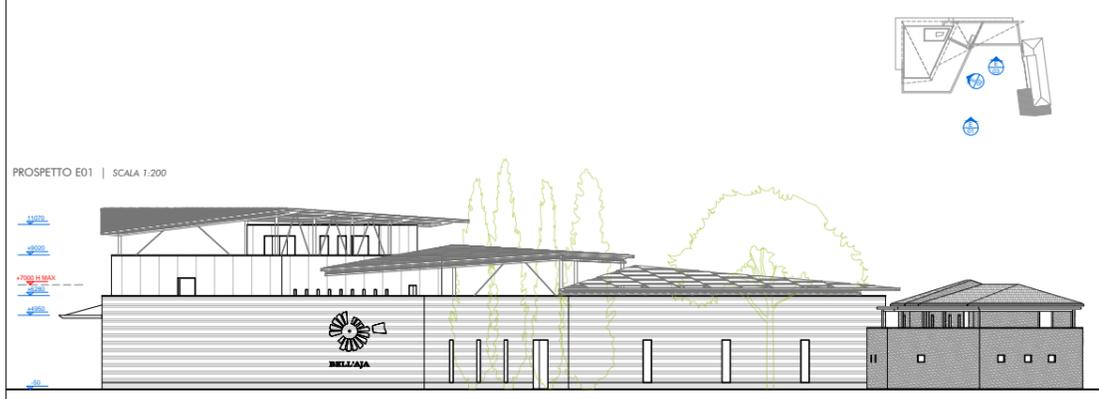
IMPORTANTE
 La nuova tavola nella presente tavola deve essere considerata solo in riferimento al progetto approvato. Qualsiasi modifica o variazione del progetto deve essere verificata in sede di approvazione e di verifica dell'opera.

IMPORTANTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

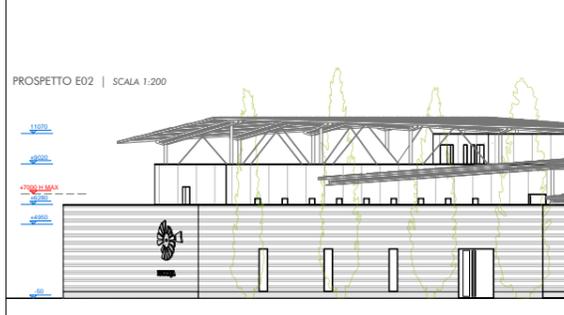
NOTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

PROGETTO
 Comune di Castagneto Carducci
 Provincia di Livorno
OGGETTO
 Presentazione del P.A.P.M.A.A.
PROGETTO
 Progetto di nuova cantina di vinificazione
COMITANTE
 Società Agricola San Felice S.p.a.
PROGETTISTI
 Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fiesco, 26 53036-Poggibonsi (SI)
 PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)
 Dot. For. Fausto Grandi Via E. Cerni 350-57021 Venturina Terme (LI)
 Geom. Sandro Fulceri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)
 Etch S.r.l. P.I. Rudy Rebaoli Strada Gragnana 1710 29121-Piacenza (PC)
Studio Tecnico Associato
 P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)
NUMERO TAVOLA
 C-11
TITOLO DEL DISEGNO
 Prospetti E-04, E-05, E-06
 Stato di progetto
CODICE PROGETTO
 BSW
 SCALA 1:200 FORMATO A3
 DATA
 REVISIONE

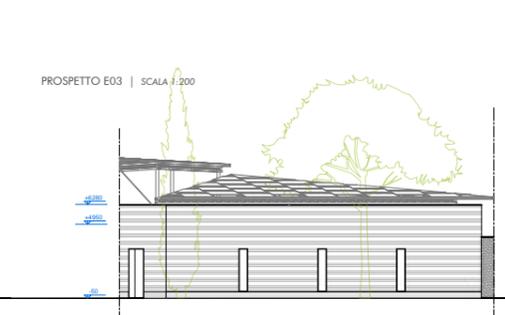
PROSPETTO E01 | SCALA 1:200



PROSPETTO E02 | SCALA 1:200



PROSPETTO E03 | SCALA 1:200



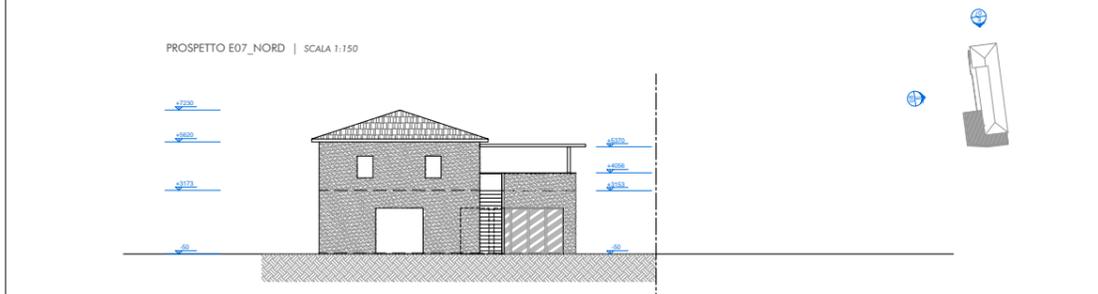
IMPORTANTE
 La nuova tavola nella presente tavola deve essere considerata solo in riferimento al progetto approvato. Qualsiasi modifica o variazione del progetto deve essere verificata in sede di approvazione e di verifica dell'opera.

IMPORTANTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

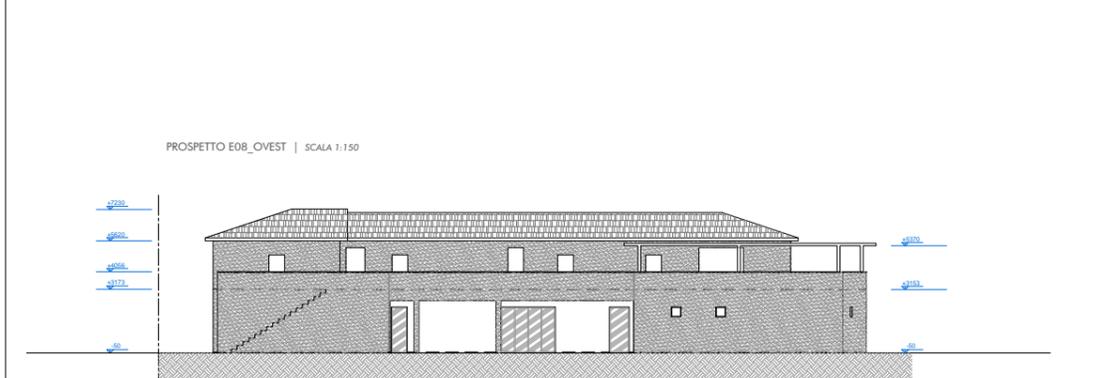
NOTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

PROGETTO
 Comune di Castagneto Carducci
 Provincia di Livorno
OGGETTO
 Presentazione del P.A.P.M.A.A.
PROGETTO
 Progetto di nuova cantina di vinificazione
COMITANTE
 Società Agricola San Felice S.p.a.
PROGETTISTI
 Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fiesco, 26 53036-Poggibonsi (SI)
 PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)
 Dot. For. Fausto Grandi Via E. Cerni 350-57021 Venturina Terme (LI)
 Geom. Sandro Fulceri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)
 Etch S.r.l. P.I. Rudy Rebaoli Strada Gragnana 1710 29121-Piacenza (PC)
Studio Tecnico Associato
 P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)
NUMERO TAVOLA
 C-10
TITOLO DEL DISEGNO
 Prospetti E-01, E-02, E-03
 Stato di progetto
CODICE PROGETTO
 BSW
 SCALA 1:200 FORMATO A3
 DATA
 REVISIONE

PROSPETTO E07_NORD | SCALA 1:150



PROSPETTO E08_OVEST | SCALA 1:150



IMPORTANTE
 La nuova tavola nella presente tavola deve essere considerata solo in riferimento al progetto approvato. Qualsiasi modifica o variazione del progetto deve essere verificata in sede di approvazione e di verifica dell'opera.

IMPORTANTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

NOTE
 The present sheet in this table must be considered only in relation to the approved project. Any modification or variation of the project must be verified in order to be approved and to verify the work.

PROGETTO
 Comune di Castagneto Carducci
 Provincia di Livorno
OGGETTO
 Presentazione del P.A.P.M.A.A.
PROGETTO
 Progetto di nuova cantina di vinificazione
COMITANTE
 Società Agricola San Felice S.p.a.
PROGETTISTI
 Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fiesco, 26 53036-Poggibonsi (SI)
 PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)
 Dot. For. Fausto Grandi Via E. Cerni 350-57021 Venturina Terme (LI)
 Geom. Sandro Fulceri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)
 Etch S.r.l. P.I. Rudy Rebaoli Strada Gragnana 1710 29121-Piacenza (PC)
Studio Tecnico Associato
 P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)
NUMERO TAVOLA
 C-12
TITOLO DEL DISEGNO
 Prospetti E-07, E-08
 Stato di progetto
CODICE PROGETTO
 BSW
 SCALA 1:150 FORMATO A3
 DATA
 REVISIONE

PROSPETTO E09_SUD | SCALA 1:150

AVVERTENZE
Le misure riportate nella presente tavola sono indicative e relative al lotto di cui costituisce parte integrante e necessaria l'intero progetto. Le misure reali dovranno essere verificate in cantiere dall'impresa appaltatrice e dal tecnico incaricato.

AVVERTENZE
The measures shown in this table are merely indicative for the purposes of project management. Contractors and/or subcontractors must be verified on site by the contractor/contractor in the supply of goods.

SPETTILE
Comune di Castagneto Carducci
Frazione di Licorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch.
Loc. Falso, 26
53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Piselli
Corso Italia, 26
50123-Firenze (FI)

Dot. For. Fausto Grandi
Via E. Cerni 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
Via G. Matteotti 9
57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l.
P.L. Rudy Rebaloli
Strada Gragnana 17/a
29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.L. Lusi - Simoni
Via A. Volta 26
53036-Poggibonsi (SI)

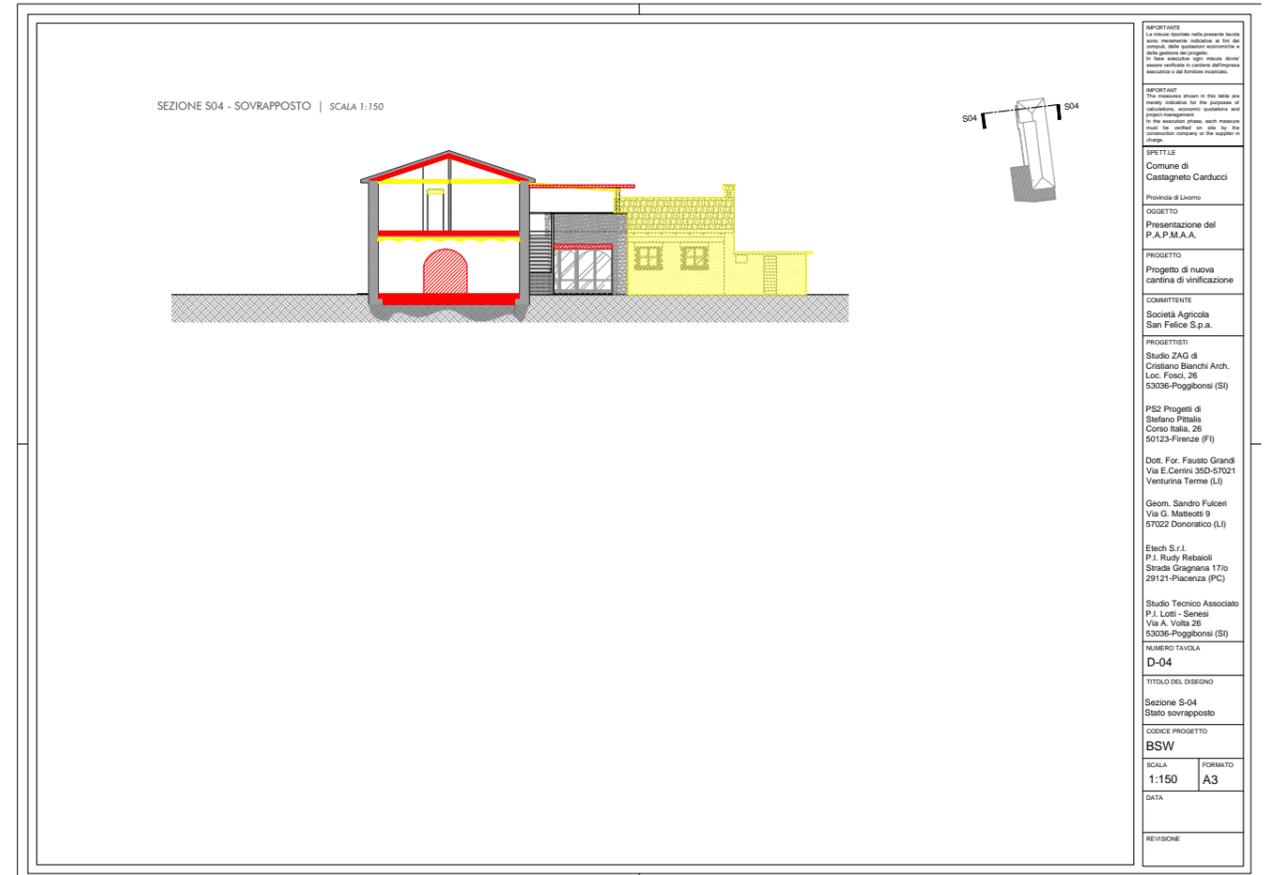
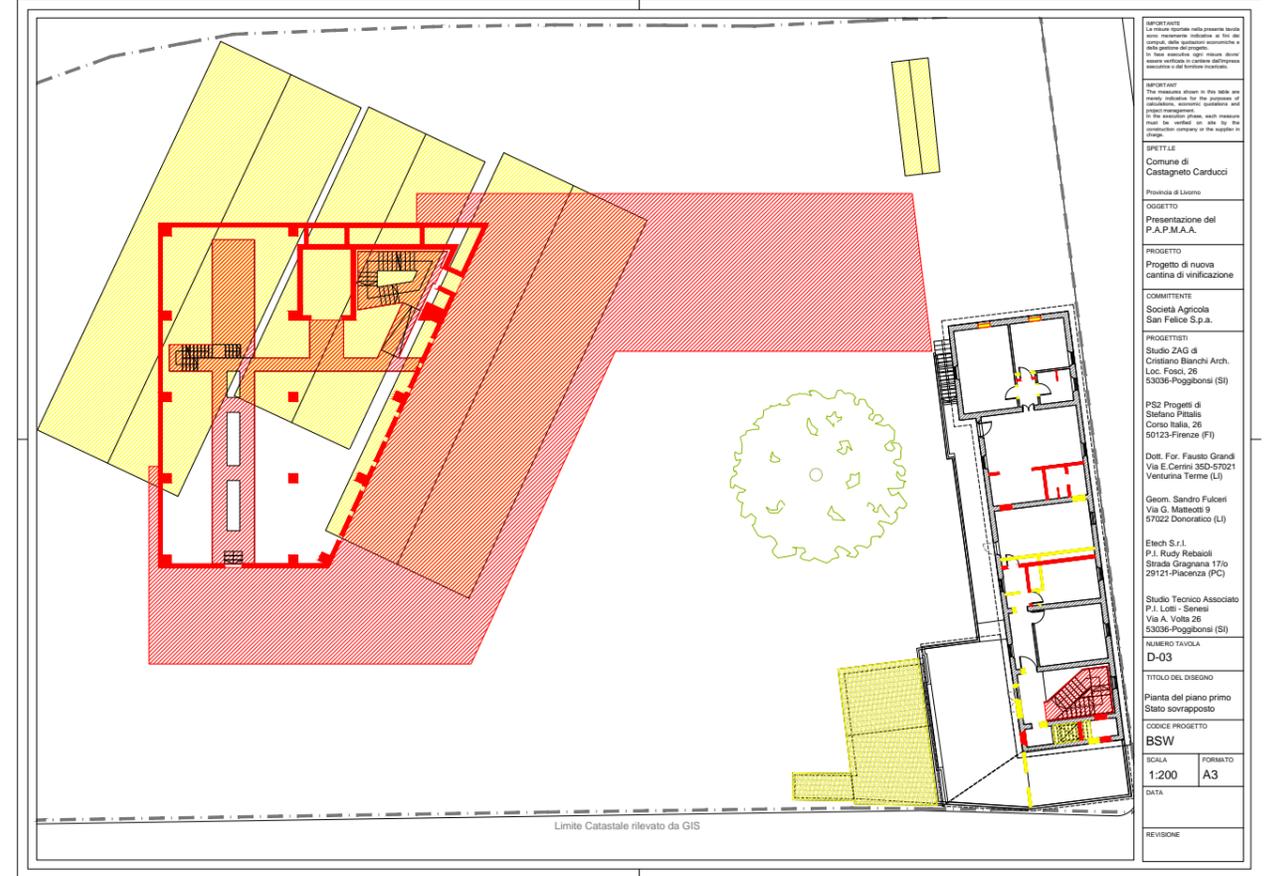
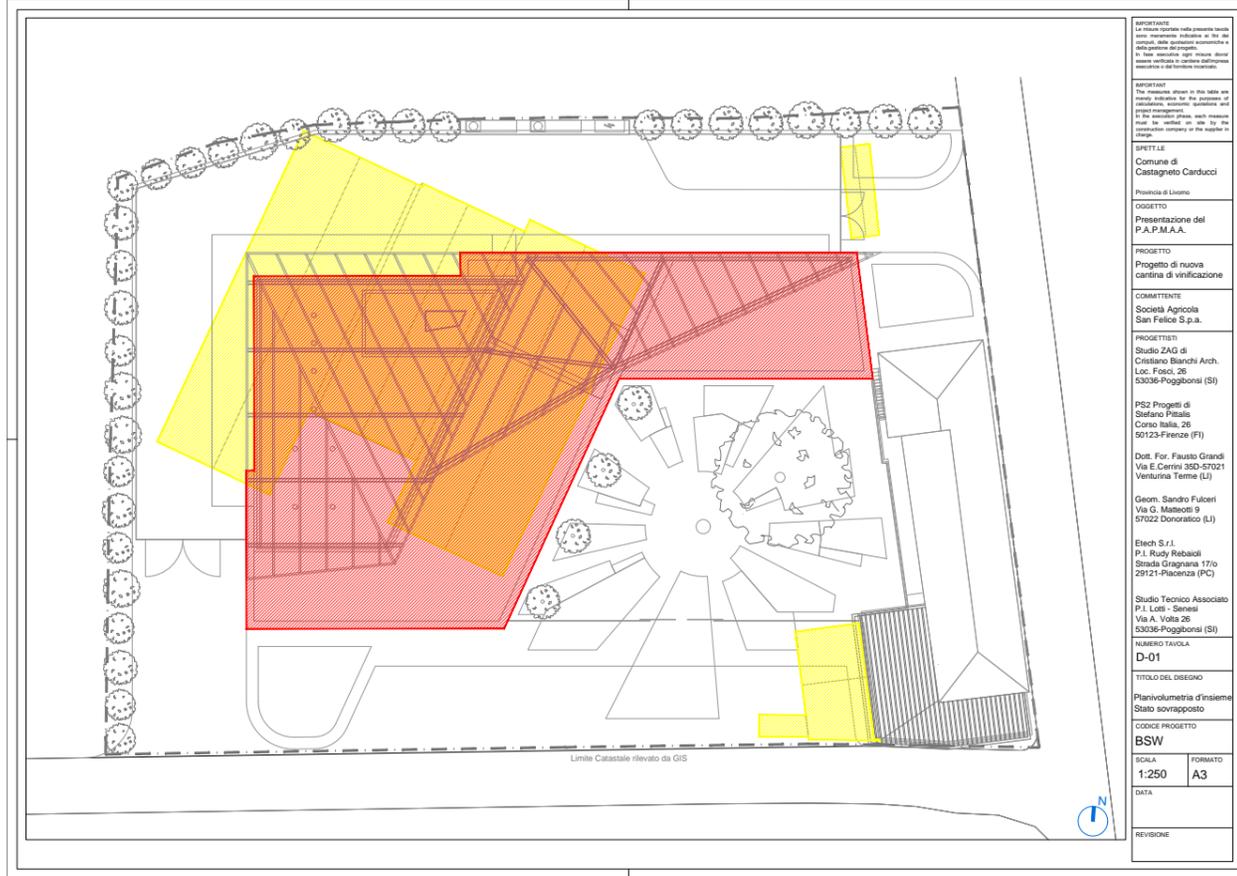
NUMERO TAVOLA
C-13

TITOLO DEL DISEGNO
Prospetti E-09, E-10
Stato di progetto

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:150	A3
DATA	
REVISIONE	

PROSPETTO E10_EST | SCALA 1:150



RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
ESTRATTI DELLE TAVOLE: STATO SOVRAPPOSTO

PROSPETTO E07_NORD_SOVRAPPOSTO | SCALA 1:150

PROSPETTO E08_OVEST_SOVRAPPOSTO | SCALA 1:150

IMPORTANTE
 Le nuove strutture nella presente tavola sono intenzionalmente colorate in grigio, per distinguerle dalle strutture esistenti e dalle parti del progetto in fase avanzata. Ogni nuova struttura è colorata in giallo, mentre le parti esistenti sono in grigio scuro.

AVVERTENZE
 The new structures in this table are intentionally colored in grey, to distinguish them from the existing structures and the parts of the project in advanced phase. Each new structure is colored in yellow, while the existing parts are in dark grey.

SPETTILE
 Comune di Castagneto Carducci
 Provincia di Livorno

OGGETTO
 Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
 Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
 Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
 Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch.
 Loc. Fosci, 26
 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis
 Corso Italia, 26
 50123-Firenze (FI)

Dot. For. Fausto Grandi
 Via E.Cerretti 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
 Via G. Matteotti 9
 57022 Donoratico (LI)

Etach S.r.l.
 P.L. Rudy Rebasoli
 Strada Grapiana 1710
 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.L. Lotti - Senesi
 Via A. Volta 26
 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
 D-05

TITOLO DEL DISEGNO
 Prospetti E-07, E-08
 Stato sovrapposto

CODICE PROGETTO
 BSW

SCALA	FORMATO
1:150	A3
DATA	
REVISIONE	

PROSPETTO E09_SUD_SOVRAPPOSTO | SCALA 1:150

PROSPETTO E10_EST_SOVRAPPOSTO | SCALA 1:150

IMPORTANTE
 Le nuove strutture nella presente tavola sono intenzionalmente colorate in grigio, per distinguerle dalle strutture esistenti e dalle parti del progetto in fase avanzata. Ogni nuova struttura è colorata in giallo, mentre le parti esistenti sono in grigio scuro.

AVVERTENZE
 The new structures in this table are intentionally colored in grey, to distinguish them from the existing structures and the parts of the project in advanced phase. Each new structure is colored in yellow, while the existing parts are in dark grey.

SPETTILE
 Comune di Castagneto Carducci
 Provincia di Livorno

OGGETTO
 Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
 Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
 Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
 Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch.
 Loc. Fosci, 26
 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis
 Corso Italia, 26
 50123-Firenze (FI)

Dot. For. Fausto Grandi
 Via E.Cerretti 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri
 Via G. Matteotti 9
 57022 Donoratico (LI)

Etach S.r.l.
 P.L. Rudy Rebasoli
 Strada Grapiana 1710
 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.L. Lotti - Senesi
 Via A. Volta 26
 53036-Poggibonsi (SI)

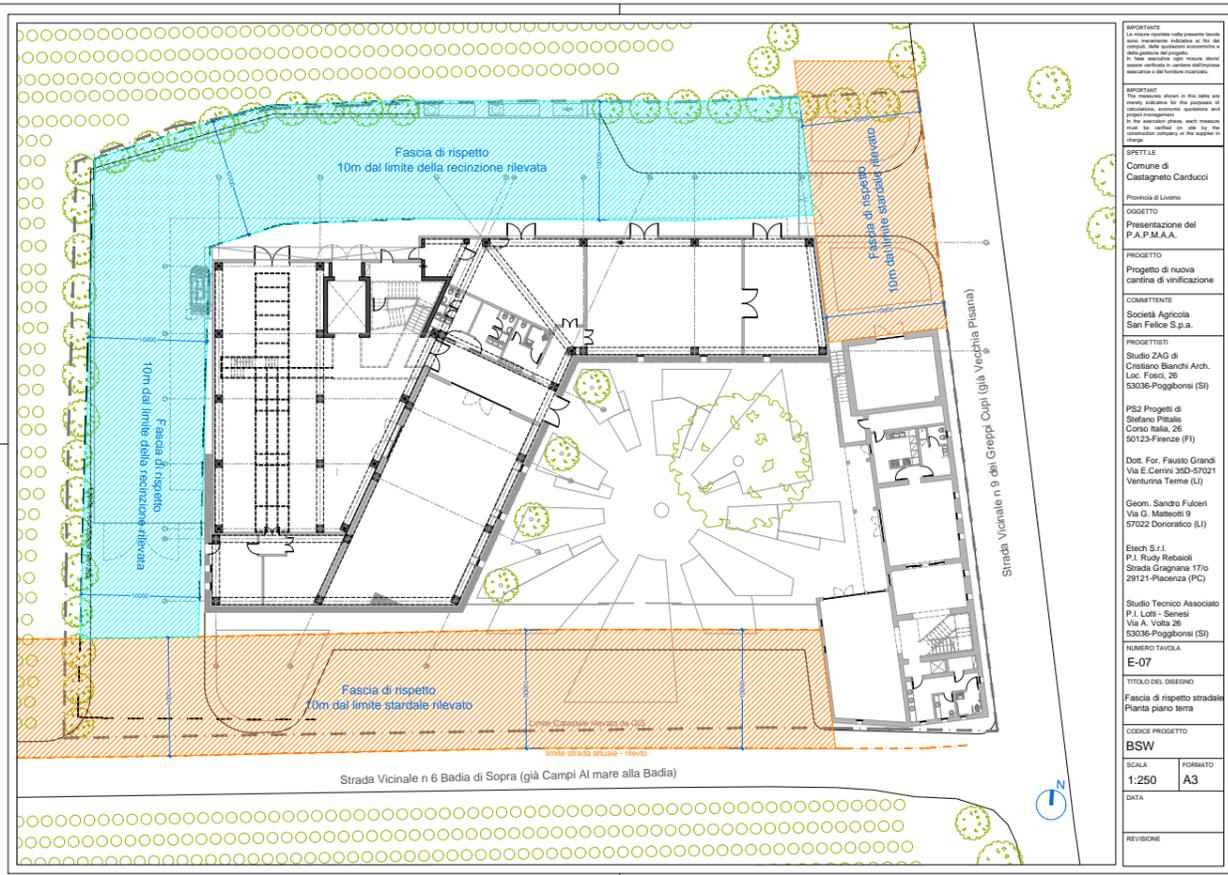
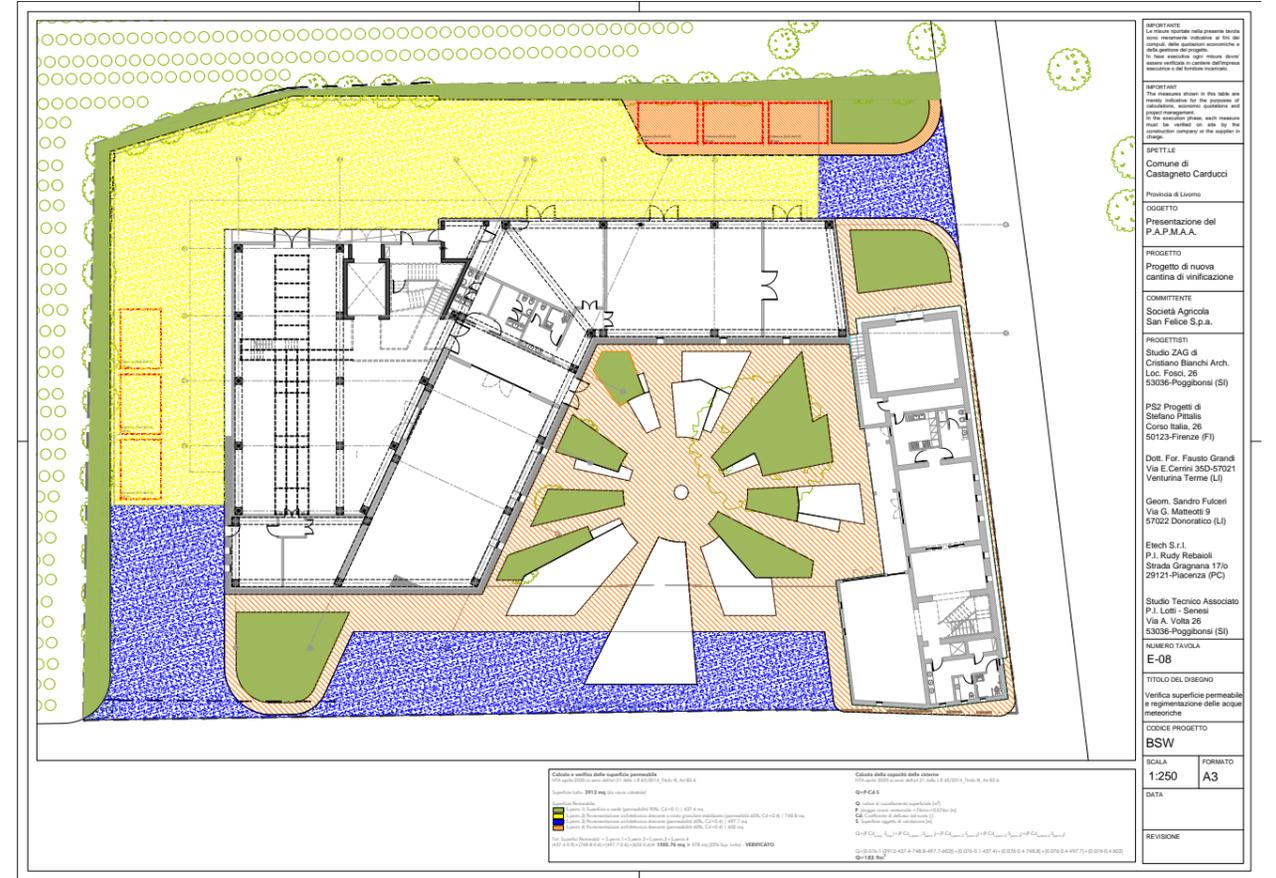
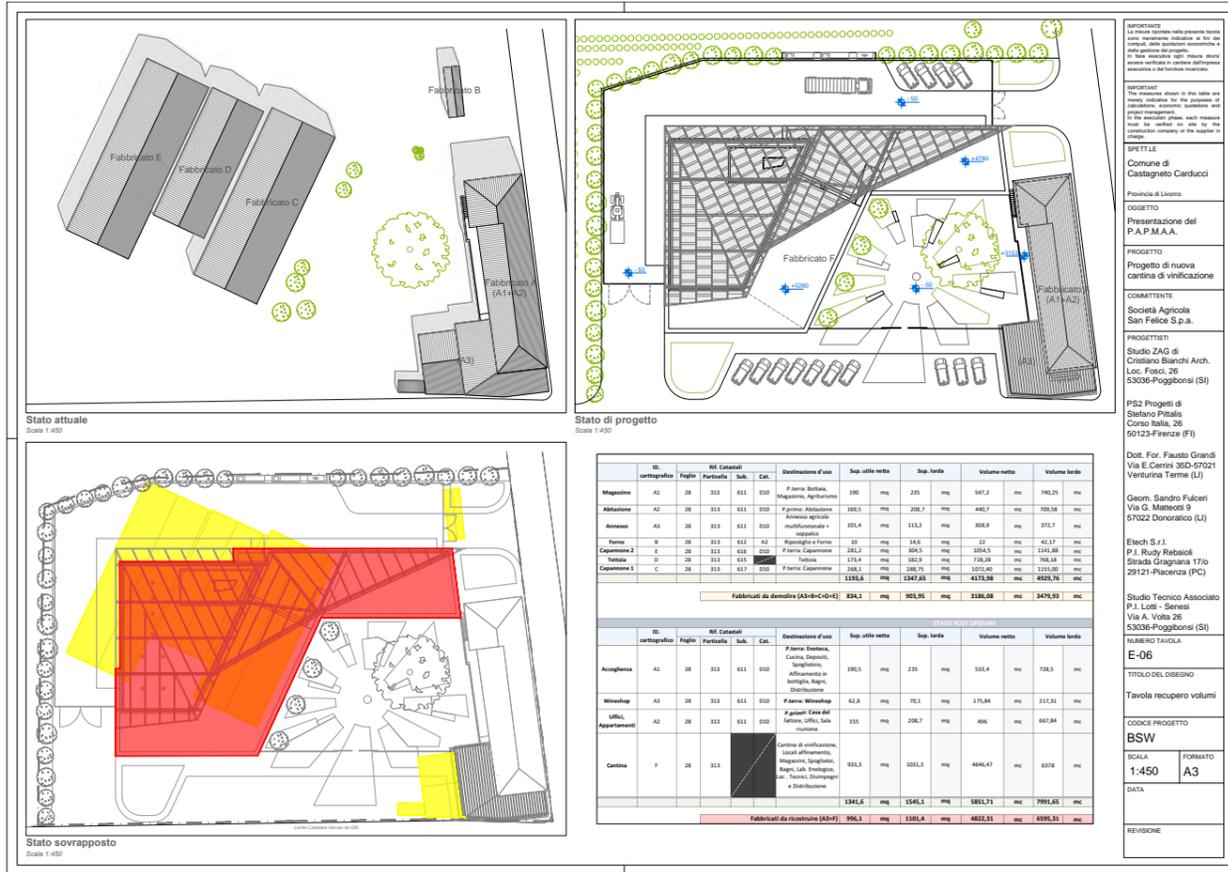
NUMERO TAVOLA
 D-06

TITOLO DEL DISEGNO
 Prospetti E-09, E-10
 Stato sovrapposto

CODICE PROGETTO
 BSW

SCALA	FORMATO
1:150	A3
DATA	
REVISIONE	

ESTRATTI DELLE TAVOLE: VOLUMI E SUPERFICI, FASCIA DI RISPETTO STRADALE, SUPERFICI PERMEABILI



RELAZIONE DI FATTIBILITÀ SOCIO-ECONOMICA E AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

L'intervento intende riqualificare un complesso di edifici caratterizzato da una parte di scarsa qualità architettonica e in stato di degrado e una parte di preesistenza storica che è stata oggetto di interventi poco idonei e di superfetazioni dalla morfologia incongrua, che ne hanno limitato la leggibilità. Questo comporterà un miglioramento dell'inserimento nell'ambiente e della qualità del costruito.

Il marcato indirizzo verso la sostenibilità che caratterizza tutte le scelte progettuali consentirà di avere un insediamento produttivo dalla grande efficienza energetica e quindi rispettoso dell'ambiente. Inoltre, grazie alla spinta innovativa e all'applicazione di concetti di rispetto dell'ambiente, come chilometro zero del costruire e autosufficienza energetica, si intende creare un valore anche didattico, nei confronti della popolazione e dei visitatori della cantina.

Il progetto, anche grazie alle soluzioni innovative come la terra battuta e la pergola fotovoltaica, intende infatti conseguire una sua notiziabilità proprio in relazione ai valori della sostenibilità e delle transizione ecologica, importanti sfide del nostro tempo e che l'agricoltura di qualità deve cogliere: questo comporta un investimento da parte della proprietà che oltre a conseguire un ritorno di immagine si pone l'obiettivo di creare dibattito e far crescere la consapevolezza presso il settore del vino, presso gli abitanti del territorio e presso i consumatori.

Il concetto stesso di "aia", il luogo della socialità del mondo rurale tradizionale, suggerisce l'intenzione di utilizzare questo spazio per iniziative pubbliche non solo ricreative e promozionali, ma anche di divulgazione e di approfondimento, incluse le finalità sociali, attraverso il coinvolgimento della popolazione e delle associazioni.

La realizzazione di questa cantina consentirà di produrre, affinare, imbottigliare e stoccare il vino proprio di fianco alle vigne di proprietà, (cosa che non avviene attualmente), consentendo ottimizzazioni e risparmi nella coltivazione, nei trasporti e nella logistica, conseguendo una idea di sviluppo locale e creando nuovi posti di lavoro sul territorio. Questo consentirà alla proprietà di mettere in pratica una filosofia di prodotto del territorio al 100%, con valori di etica e responsabilità sociale e ambientale, rispettosa dei lavoratori e dei consumatori.

Infine l'attività di vendita diretta e degustazione in loco contribuirà inoltre allo sviluppo del turismo legato al vino, già importante per Bolgheri, e che ha caratteristiche di turismo di qualità, lento, consapevole, sostenibile e attento alle specificità dei territori.



RELAZIONE DI RISPONDEZZA ALLA L.13/89 E D.P.G.R. 29 LUGLIO 2009 N.41R

Oggetto:

Relazione tecnica sull'adeguamento alle prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 nonché al D.P.G.R. 29 Luglio 2009 n.41R, in conformità con il Regolamento Edilizio vigente Titolo VI art.76.

PARTI ACCESSIBILI GIÀ PREVISTE DAL PROGETTO:

Risultano accessibili gran parte dei locali in progetto indicati con AC negli elaborati grafici allegati (TAV. E-01; TAV. E-02; TAV. E-03), costituenti le aree produttive della nuova cantina di vinificazione, le aree di accoglienza/wineshop ed enoteca nonché gli annessi servizi igienici ed i locali adibiti a cucina e laboratorio enologico situati a pian terreno.

Risultano inoltre accessibili mediante l'utilizzo del montacarichi e dell'ascensore i locali situati ad i livelli superiori quali: la passerella sopraelevata nella tinaia, le terrazze esterne del piano primo, i locali adibiti ad uffici e sala riunioni, i locali costituenti l'abitazione del fattore nonché la terrazza destinata alla ricezione delle uve collocata al piano secondo.

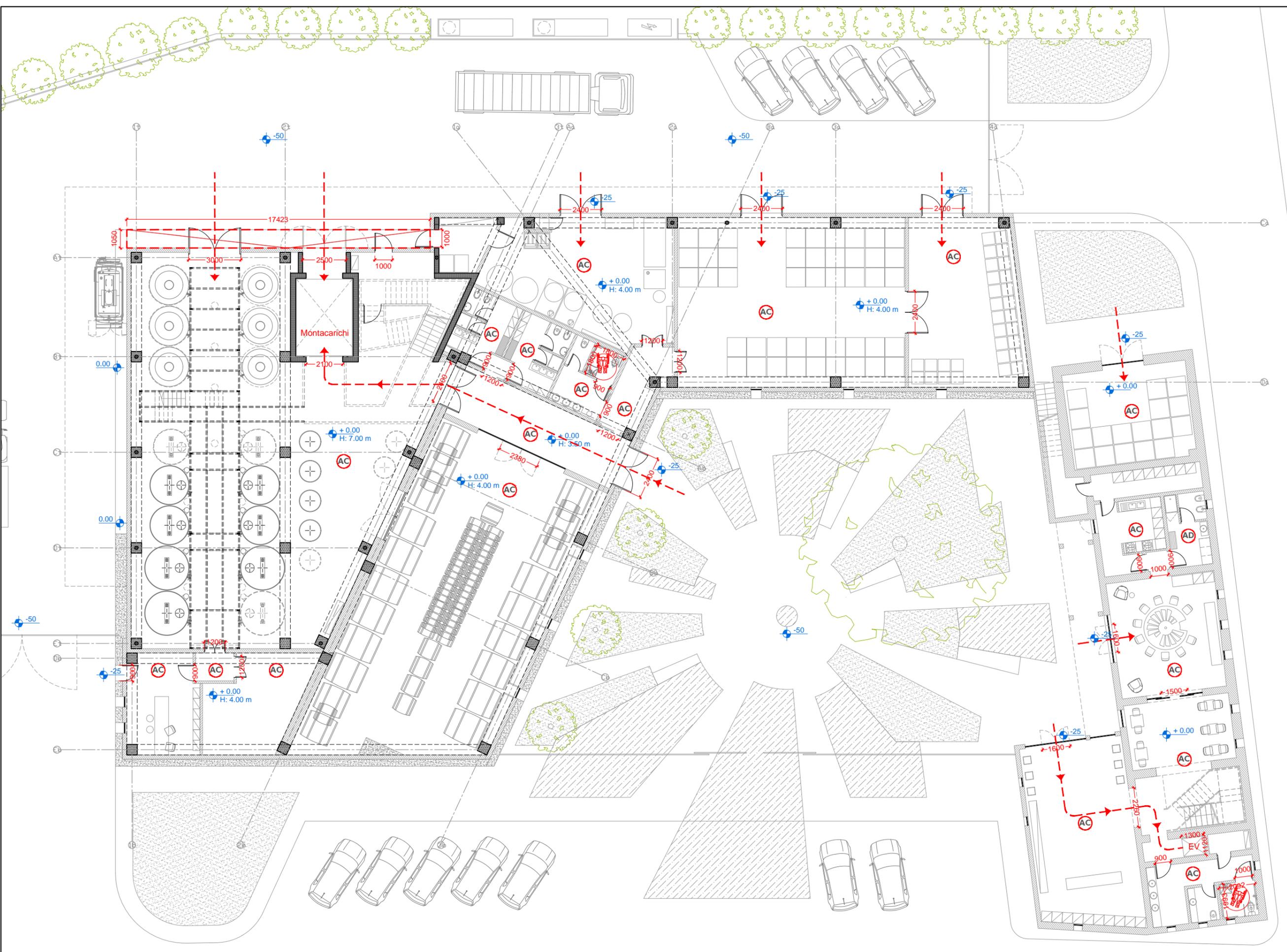
Tutti i locali avranno inoltre le seguenti caratteristiche:

- Le porte interne ed esterne hanno larghezza superiore o uguale a 80 cm.
- L'altezza delle maniglie delle porte compresa tra 85 e 95 cm.
- I pavimenti non presentano dislivelli.
- Le soglie in corrispondenza delle porte di accesso avranno altezza inferiore ai 2,5cm.
- Eventuali differenze di quota lungo i percorsi saranno risolte mediante l'utilizzo di rampe con pendenza inferiore o uguale all'8%.
- L'altezza delle maniglie degli infissi esterni o dispositivo di comando compresa tra cm 100 e 130.
- La disposizione delle cassette della posta non supera i 140 cm di altezza .
- Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori di impianti di riscaldamento e di condizionamento, i campanelli di allarme, il citofono, sono posti ad una altezza compresa tra i 40 e i 140 cm.

INTERVENTI PROPONIBILI PER L'ADATTABILITÀ:

Per rendere completamente accessibile l'abitazione del fattore e gli spazi ad uso uffici posti al piano primo, sono necessari i seguenti interventi nei locali contraddistinti con AD negli elaborati grafici allegati (TAV. E-02):

- Sostituzione dei sanitari con elementi specifici per i disabili e loro collocazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.13 del DPGR n.41/R.



IMPORTANTE
 Le misure riportate nella presente tavola sono meramente indicative ai fini dei computi, delle quotazioni economiche e della gestione del progetto.
 In fase esecutiva ogni misura dovrà essere verificata in cantiere dall'impresa esecutrice o dal fornitore incaricato.

IMPORTANT
 The measures shown in this table are merely indicative for the purposes of calculations, economic quotations and project management.
 In the execution phase, each measure must be verified on site by the construction company or the supplier in charge.

SPETT.LE
Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fosci, 26 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)

Dott. For. Fausto Grandi Via E.Cerrini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulcieri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l. P.I. Rudy Rebaioli Strada Gagnana 17/o 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
E-01

TITOLO DEL DISEGNO
Rispondenza L.13-89/41R Barriere architettoniche Pianta piano terra

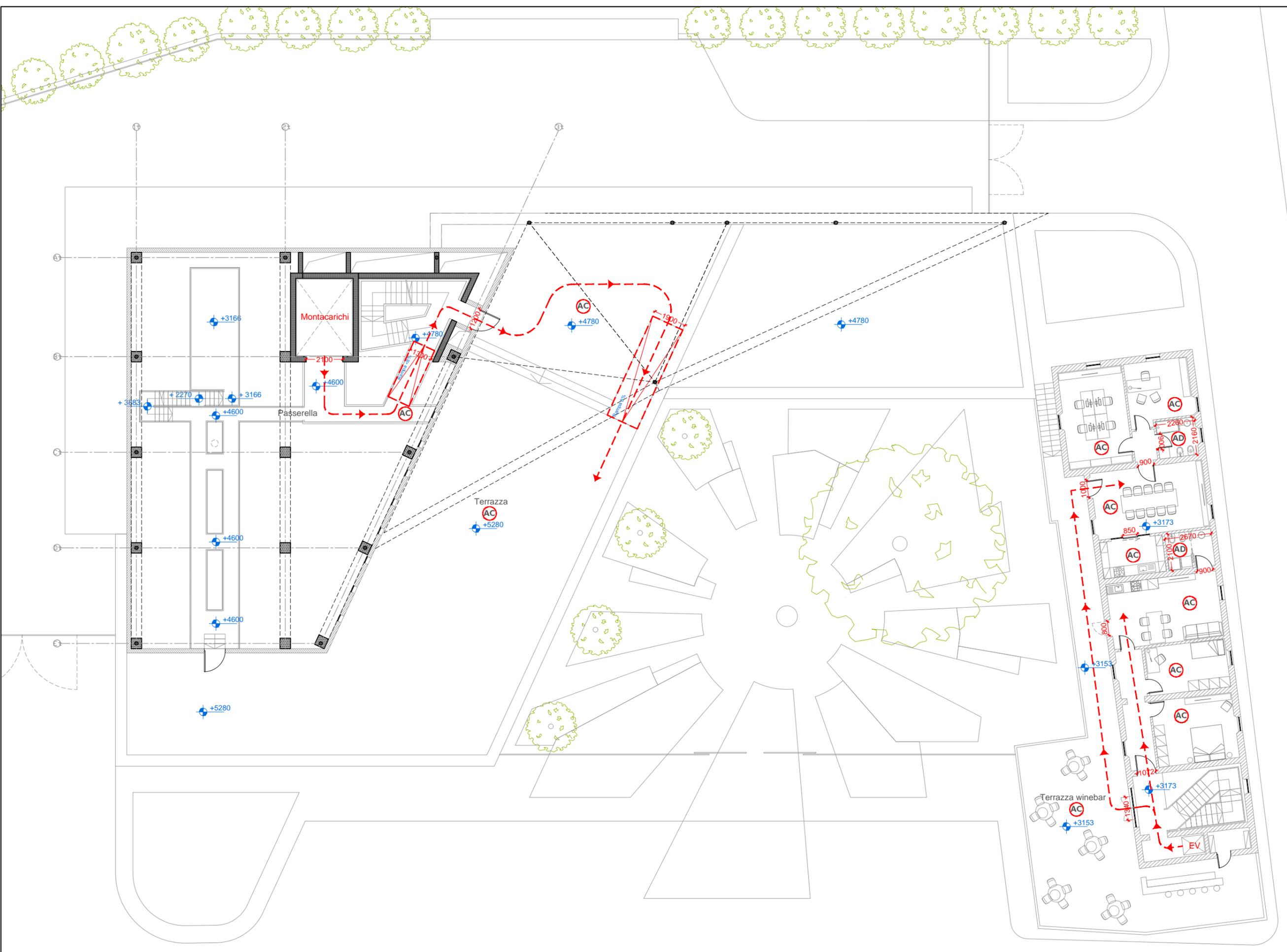
CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:200	A3

DATA

REVISIONE

AC	Locale accessibile	- - -	Percorsi di ingresso
AD	Locale adattabile	—	Percorsi in rampa < 8%



IMPORTANTE
 Le misure riportate nella presente tavola sono meramente indicative ai fini dei computi, delle quotazioni economiche e della gestione del progetto.
 In fase esecutiva ogni misura dovrà essere verificata in cantiere dall'impresa esecutrice o dal fornitore incaricato.

IMPORTANT
 The measures shown in this table are merely indicative for the purposes of calculations, economic quotations and project management.
 In the execution phase, each measure must be verified on site by the construction company or the supplier in charge.

SPETT.LE
Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fosci, 26 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)

Dott. For. Fausto Grandi Via E.Cerrini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulcieri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l. P.I. Rudy Rebaioli Strada Gragnana 17/o 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
E-02

TITOLO DEL DISEGNO
Rispondenza L.13-89/41R Barriere architettoniche Pianta piano primo

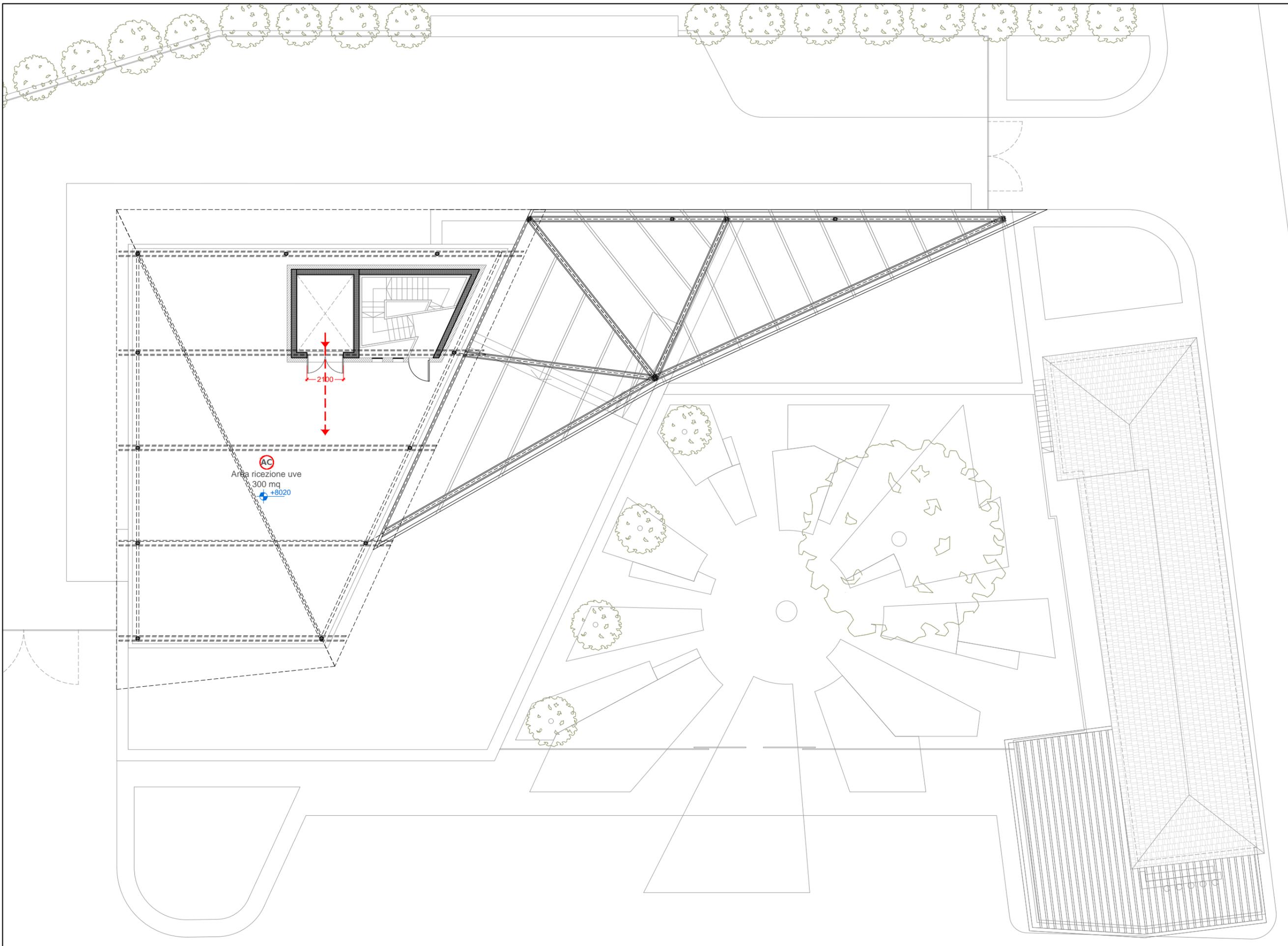
CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:200	A3

DATA

REVISIONE

AC Locale accessibile	- - - Percorsi di ingresso
AD Locale adattabile	▭ Percorsi in rampa < 8%



AC Area ricezione uve
 300 mq
+8020

2100

- AC Locale accessibile
- AD Locale adattabile
- Percorsi di ingresso
- ▤ Percorsi in rampa < 8%

IMPORTANTE
 Le misure riportate nella presente tavola sono meramente indicative ai fini dei computi, delle quotazioni economiche e della gestione del progetto.
 In fase esecutiva ogni misura dovrà essere verificata in cantiere dall'impresa esecutrice o dal fornitore incaricato.

IMPORTANT
 The measures shown in this table are merely indicative for the purposes of calculations, economic quotations and project management.
 In the execution phase, each measure must be verified on site by the construction company or the supplier in charge.

SPETT.LE
Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fosci, 26 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)

Dott. For. Fausto Grandi Via E.Cerrini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l. P.I. Rudy Rebaioli Strada Gragnana 17/o 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
E-03

TITOLO DEL DISEGNO
Rispondenza L.13-89/41R Barriere architettoniche Pianta area ricezione uve

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA 1:200	FORMATO A3
-----------------------	----------------------

DATA

REVISIONE

RELAZIONE DI CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI ED AI REQUISITI IGENICO-SANITARI

Oggetto:

Relazione tecnica di conformità alle disposizioni ed ai requisiti Igenico-Sanitari come disposto dal Regolamento Edilizio vigente Titolo VI art. i da 84 a 90.

Con la presente si dichiara che gli elaborati grafici di progetto sono stati redatti in conformità alle disposizioni ed ai requisiti igienico-sanitari richiesti dalla vigente normativa in materia e dal Regolamento Edilizio comunale come deducibile dagli elaborati grafici allegati da TAV. C-01 a TAV. C-12 che illustrano lo stato di progetto.

Nello specifico tutti i locali in progetto avranno le seguenti caratteristiche:

- Ogni locale potrà fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione mediante aerazione naturale e/o artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
- I locali destinati alla vinificazione saranno dotati di idoneo impianto di aspirazione della CO₂ atto a garantire la sicurezza dei addetti.
- I locali risultano essere in accordo ai requisiti relativi alle dimensioni e le altezze interne.
- L'illuminazione naturale dei locali sarà tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo e supportata da idonei impianti di illuminazione artificiale.

Come illustrato negli elaborati grafici allegati nelle tavole di verifica dei rapporti aeroilluminanti (TAV. E-04 e TAV. E-05):

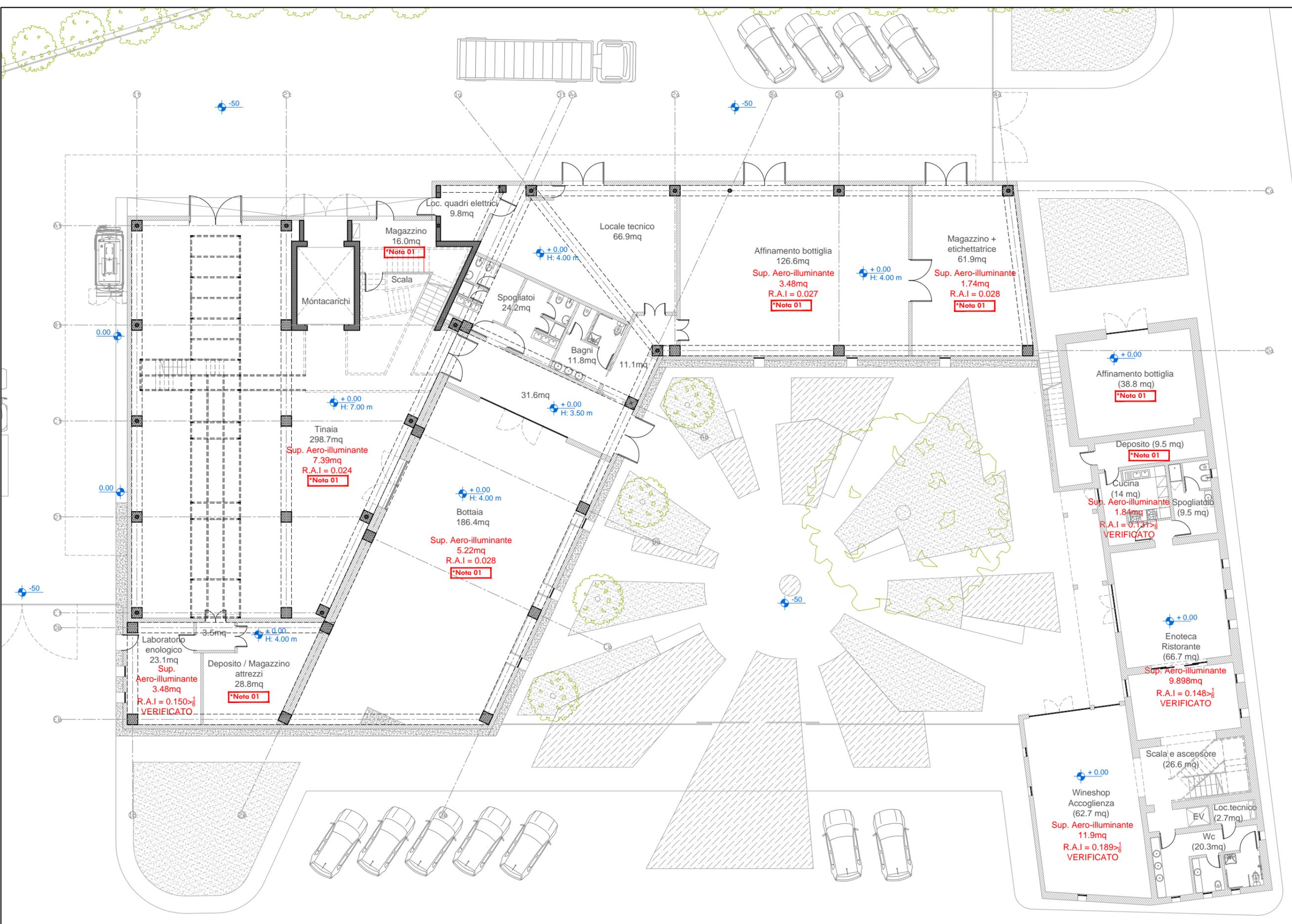
- I locali contrassegnati dall'etichetta ***Nota 01** sono assimilabili a quelli descritti dall'art. 90 al punto 2.3 al Titolo VI del Regolamento Edilizio in vigore, ovvero magazzini senza permanenza continuativa di addetti. Pertanto sono ammissibili valori ridotti del rapporto aeroilluminante anche in considerazione dell'attività di vinificazione in essi svolta che potrebbe risentire negativamente di un alto apporto di luce diurna in un'ottica di contenimento del fabbisogno energetico dell'edificio relativo alla climatizzazione. Questi locali saranno dotati di idonei impianti di ventilazione artificiale ed aspirazione della CO₂ nonché di impianti di illuminazione artificiale atti a garantire la sicurezza dei lavoratori ed un adeguato confort visivo.

- I locali contrassegnati dall'etichetta ***Nota 02** Come definito dall'Art.84.4 al Titolo VI del corrente Regolamento Edilizio. Nei fabbricati esistenti sottoposti a ristrutturazione, è stato verificato il rapporto aeroilluminante pari ad 1/10 della loro superficie.

- I locali contrassegnati dall'etichetta ***Nota 03** Come definito dall'Art.84.4 ed in riferimento all'Art.88 al Titolo VI del corrente Regolamento Edilizio. Sono consentite minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti sottoposti ad opere di ristrutturazione, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del fabbricato. In tali casi i rapporti aeroilluminanti dei nuovi locali abitativi potranno essere uniformati, come minimo, a quelli già esistenti.

Nel caso specifico, le due camere da 12.6mq e da 17.6mq collocate al piano primo del fabbricato A non hanno subito incrementi di superficie rispetto allo stato attuale né variazioni alle aperture finestrate verso l'esterno.

Nel locale ad uso ufficio da 20mq, attualmente camera, situato nell'angolo Nord-Ovest del fabbricato A, l'apporto di luce naturale diurna è stato incrementato grazie alla riapertura di una finestra tamponata, mentre la superficie del locale non ha subito variazioni.



IMPORTANTE
Le misure riportate nella presente tavola sono meramente indicative ai fini dei computi, delle quotazioni economiche e della gestione del progetto.
In fase esecutiva ogni misura dovrà essere verificata in cantiere dall'impresa esecutrice o dal fornitore incaricato.

IMPORTANT
The measures shown in this table are merely indicative for the purposes of calculations, economic quotations and project management.
In the execution phase, each measure must be verified on site by the construction company or the supplier in charge.

SPETT.LE
Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fosci, 26 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis
Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)

Dott. For. Fausto Grandi
Via E. Cerrini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulcieri
Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l.
P.I. Rudy Rebaioli Strada Gragnana 17/o 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato
P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
E-04

TITOLO DEL DISEGNO
Verifica rapporti aero-illuminanti Pianta piano terra

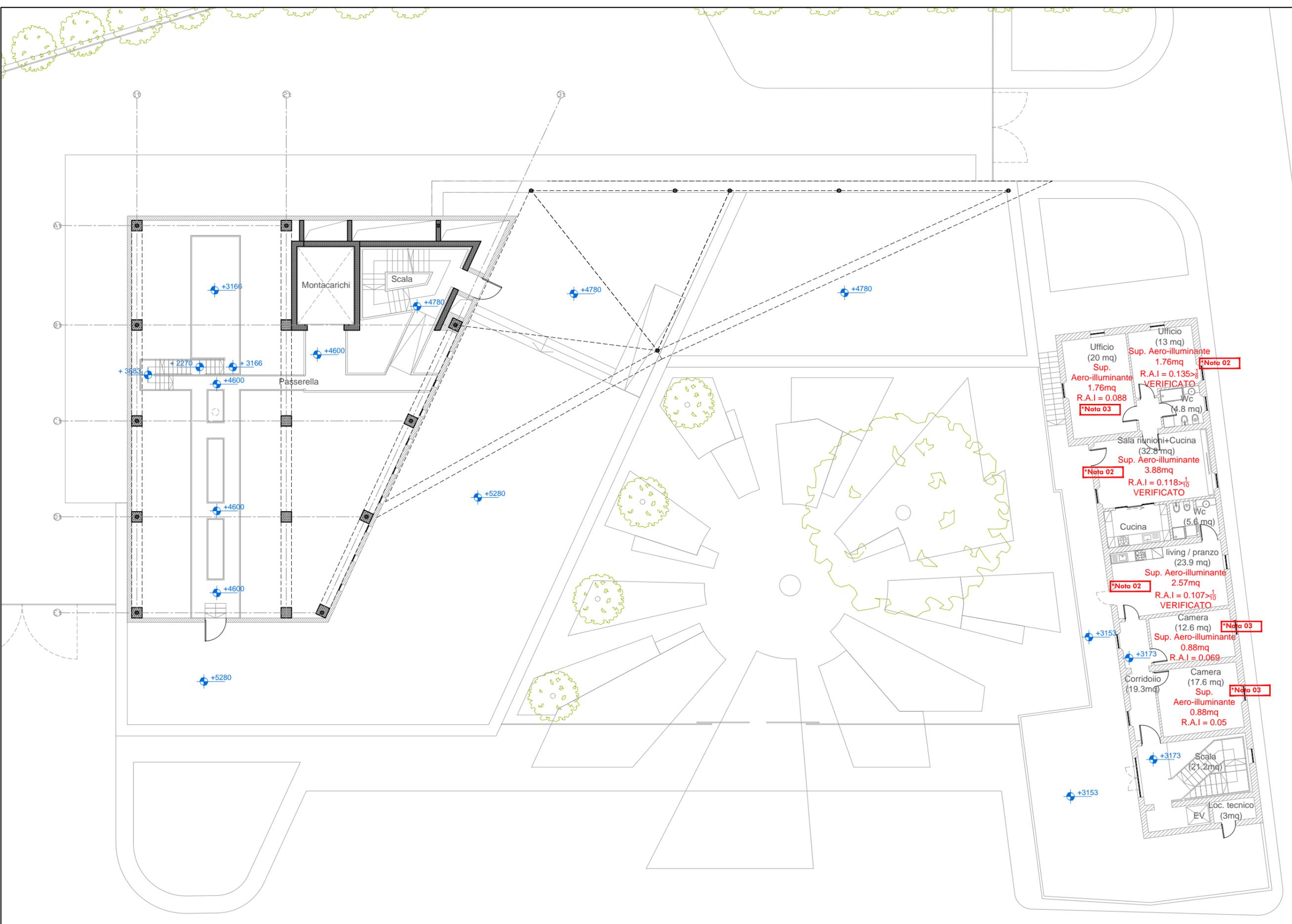
CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:200	A3

DATA

REVISIONE

Verifica dei rapporti aeroilluminanti
Regolamento edilizio unico per i comuni della bassa val di Cecina, Comune di Castagneto Carducci
Titolo VI, Art.84 e Art.90
Nota 01 Come definito dall'Art.90.2 e 90.3 del corrente Regolamento Edilizio. I locali assimilabili alla Categoria 3 (magazzino e depositi senza permanenza continuativa di addetti) possono essere privi di illuminazione naturale diretta. I locali saranno dotati di idonei impianti di ventilazione artificiale ed aspirazione della CO₂ nonché di impianti di illuminazione artificiale atti a garantire la sicurezza dei lavoratori ed un adeguato confort visivo.



IMPORTANTE
Le misure riportate nella presente tavola sono meramente indicative ai fini dei computi, delle quotazioni economiche e della gestione del progetto.
In fase esecutiva ogni misura dovrà essere verificata in cantiere dall'impresa esecutrice o dal fornitore incaricato.

IMPORTANT
The measures shown in this table are merely indicative for the purposes of calculations, economic quotations and project management.
In the execution phase, each measure must be verified on site by the construction company or the supplier in charge.

SPETT.LE
Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fosci, 26 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)

Dott. For. Fausto Grandi Via E.Cerrini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulcieri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l. P.I. Rudy Rebaioli Strada Gragnana 17/o 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
E-05

TITOLO DEL DISEGNO
Verifica rapporti aero-illuminanti Pianta piano primo

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA	FORMATO
1:200	A3

DATA

REVISIONE

Verifica dei rapporti aeroilluminanti
Regolamento edilizio unico per i comuni della bassa val di Cecina Comune di Castagneto Carducci Titolo VI, Art.84 e Art.90

Nota 02: Come definito dall'Art.84.4 del corrente Regolamento Edilizio. Nei fabbricati esistenti sottoposti a ristrutturazione, il rapporto aeroilluminante dei locali abitabili non dovrà essere inferiore ad $\frac{1}{10}$ della loro superficie.

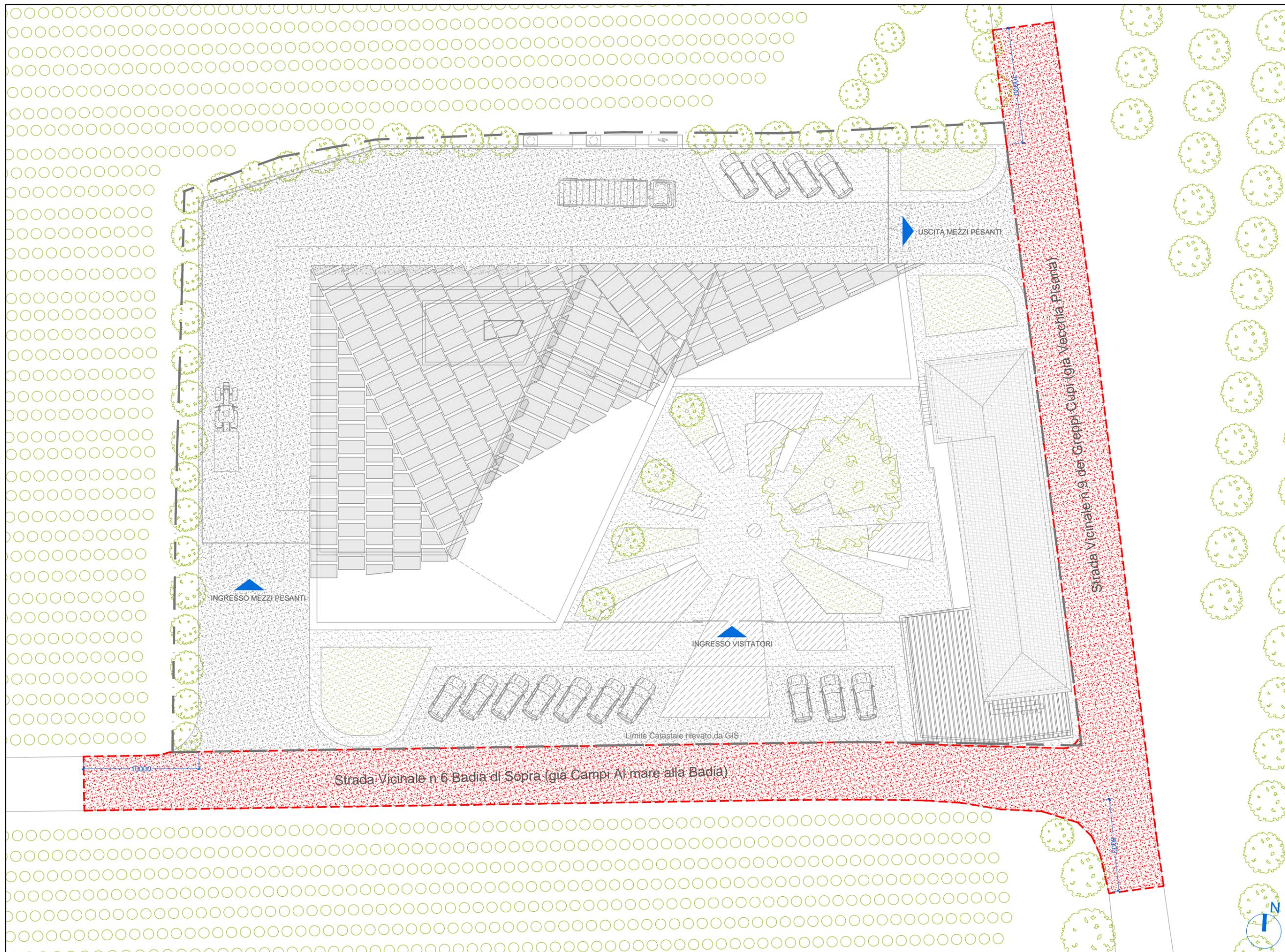
Nota 03: Come definito dall'Art.84.4 del corrente Regolamento Edilizio. Sono consentite minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti sottoposti ad opere di ristrutturazione, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del fabbricato. In tali casi i rapporti aeroilluminanti dei nuovi locali abitativi potranno essere uniformati, come minimo, a quelli già esistenti.

Nel caso specifico, le due camere da 12.6mq e da 17.6mq collocate al piano primo del fabbricato A, non hanno subito incrementi di superficie rispetto allo stato attuale né variazioni alle aperture finestrate verso l'esterno.
Nel locale ad uso ufficio da 20mq, attualmente camera, situato nell'angolo Nord-Ovest del fabbricato A l'apporto di luce naturale diurna è stato incrementato grazie alla riapertura di una finestra tamponata, mentre la superficie del locale non ha subito variazioni.

RELAZIONE ED ELABORATI GRAFICI PER L'ACQUISIZIONE DEL PARERE DA PARTE DEL CONSORZIO DELLE STRADE VICINALI

Si richiede con la presente il rilascio di un parere al Consorzio delle Strade Vicinali in merito all'intervento di realizzazione della nuova cantina di vinificazione sita in Castagneto Carducci (LI) località Badia 227 di proprietà della Società Agricola San Felice S.p.a.

La proposta in oggetto prevede il rifacimento del manto stradale limitrofo al lotto di intervento, e sue successive manutenzioni, mediante l'utilizzo di pavimentazione architettonica drenante di colorazione chiara analoga a quella delle strade esistenti, per l'estensione pari alla lunghezza del perimetro confinante con le strade, più ulteriori 10 metri lineari antecedenti i due ingressi carrabili lungo l'attuale Strada vicinale n.6 Badia di Sopra e lungo la Strada vicinale n.9 dei Greppi Cupi, nonché ulteriori 8 metri lineari in prossimità dell'intersezione delle due strade, come descritto nell'elaborato grafico allegato.



 Pavimentazione architettonica drenante

IMPORTANTE
Le misure riportate nella presente tavola sono meramente indicative ai fini dei computi, delle quotazioni economiche e della gestione del progetto.
In fase esecutiva ogni misura dovrà essere verificata in cantiere dall'impresa esecutrice o dal fornitore incaricato.

IMPORTANT
The measures shown in this table are merely indicative for the purposes of calculations, economic quotations and project management.
In the execution phase, each measure must be verified on site by the construction company or the supplier in charge.

SPETT.LE
Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

OGGETTO
Presentazione del P.A.P.M.A.A.

PROGETTO
Progetto di nuova cantina di vinificazione

COMMITTENTE
Società Agricola San Felice S.p.a.

PROGETTISTI
Studio ZAG di Cristiano Bianchi Arch. Loc. Fosci, 26 53036-Poggibonsi (SI)

PS2 Progetti di Stefano Pittalis Corso Italia, 26 50123-Firenze (FI)

Dott. For. Fausto Grandi Via E.Cerrini 35D-57021 Venturina Terme (LI)

Geom. Sandro Fulceri Via G. Matteotti 9 57022 Donoratico (LI)

Etech S.r.l. P.I. Rudy Rebaioli Strada Gagnana 17/o 29121-Piacenza (PC)

Studio Tecnico Associato P.I. Lotti - Senesi Via A. Volta 26 53036-Poggibonsi (SI)

NUMERO TAVOLA
E-09

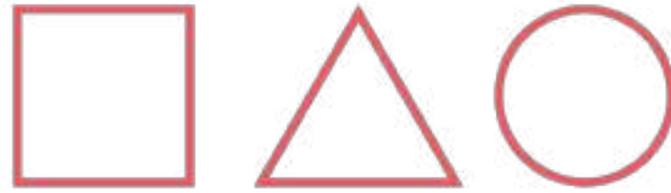
TITOLO DEL DISEGNO
Sistemazioni esterne al lotto: Pavimentazione stradale

CODICE PROGETTO
BSW

SCALA 1:300	FORMATO A3
-----------------------	----------------------

DATA

REVISIONE



T H A N K Y O U

谢谢

G R A Z I E M I L L E