

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE DELLA REGIONE TOSCANA IN MERITO
ALL'INTERVENTO DENOMINATO "IED/CPp.1 MONTENERO-Via Achille Grandi" CONTENUTO
NEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. DEL

CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE REGIONALE

"IED/CPp.1 MONTENERO-Via Achille Grandi"

Il lotto di completamento prevede, tramite intervento edilizio diretto, l'ampliamento di una struttura a destinazione produttiva e artigianale esistente, con una superficie edificabile pari a 2.000 mq.

Sull'area interessata dall'intervento IED/CPp.1 non sussistono vincoli di natura paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, trattandosi tuttavia di un intervento inserito in un contesto di elevato valore paesaggistico e caratterizzato da elevata panoramicità, si ritiene necessario che la scheda norma sia integrata con ulteriori indicazioni volte ad una maggiore qualità dell'intervento e ad un miglior inserimento paesaggistico.

In tal senso si ritiene necessario:

- garantire la coerenza con la struttura insediativa esistente, con i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici, attraverso l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne, cromie e altezze coerenti e compatibili con il contesto, e con i valori espressi dall'edilizia locale;*
- mantenere la relazione funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;*
- garantire la connessione con le aree verdi a margine dell'edificato realizzando i piazzali, le aree di sosta e la viabilità di servizio sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica, che assicuri il mantenimento dei caratteri di ruralità dei luoghi e di ampie superfici permeabili;*
- evitare la realizzazione di depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.*

Si invita infine l'Amministrazione a verificare la presenza della fascia di rispetto cimiteriale, di cui al comma 3 dell'art. 32 delle NTA, e si ricordano gli adempimenti di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 come evidenziato nel contributo del Genio Civile Toscana Sud.

CONTRODEDUZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Premessa

Il Frantoio Franci rappresenta una eccellenza nel settore, con la produzione di oli extravergine di qualità ed etichette aventi una matrice ed uno standard di qualità ben definiti per caratteristiche organolettiche e parametri chimici in grado di garantire al consumatore la continuità qualitativa.

Al Frantoio Franci sono state riconosciute molte certificazioni: Certificazione di Conformità Agricoltura Biologica (reg. CEE 2092/91) – Organismo di controllo ICEA, Certificazione Igp Toscana rilasciata da Consorzio per la Tutela dell'Olio Extravergine di Oliva Toscana Igp – Organismo di controllo TCA S.r.l., Certificazione BRC – British Retail Consortium – Global Standard Food, certificazione IFS – International Food Standard.

Dal 2005, inoltre, l'azienda è Sede Didattica dell'Università di Scienze Gastronomiche.

L'Azienda ha ottenuto molti premi e riconoscimenti dal 1996 al 2019

<http://www.frantoiofranci.it/premi-e-riconoscimenti-del-frantoio-franci-dal-1996-al-2015/>

Al Frantoio si svolgono le attività di frangitura delle olive e tutti i processi connessi, come quello di estrazione dell'olio, oltre alle fasi successive di lavorazione del prodotto, comprensive di stoccaggio, imbottigliamento, etichettature, confezionamento, spedizione, commercializzazione.

Il progetto di ampliamento è inserito nell'ambito dei Progetti Integrati di Filiera Agroalimentare PIF 2017 (PIF AMIATA OLEOS) finanziato attraverso contributi provenienti dal Piano di Sviluppo Rurale 2014-2020 della Regione Toscana. Il PIF ha attivato, nell'ambito dello stesso progetto, diverse sottomisure e operazioni del PSR possibili (1.2, 16.2, 4.1.3, 4.2.1) per incentivare gli investimenti aziendali, per la produzione primaria, trasformazione e commercializzazione dell'olio extravergine di oliva, l'innovazione tecnologica, la cooperazione.

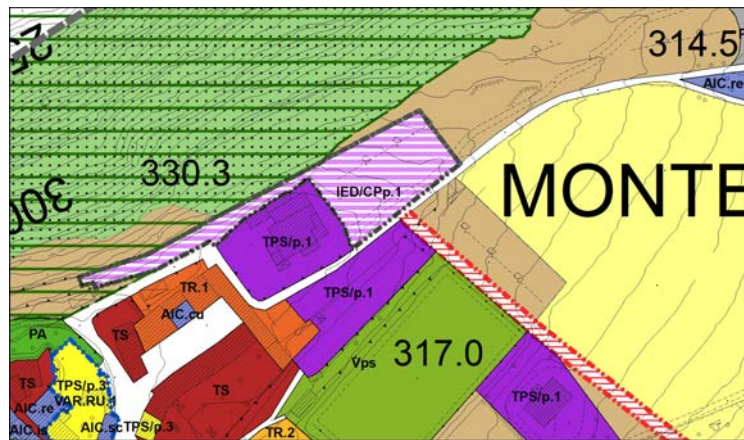
Nel PIF AMIATA OLEOS, in particolare, è stato sottoscritto un accordo di filiera da ben sessanta partecipanti, sia diretti, sia indiretti. Questo atto costituisce un forte impulso allo sviluppo e all'integrazione della filiera locale dell'Olio Seggiano DOP ed è un'importante punto di partenza. Il Progetto Integrato di Filiera (PIF AMIATA OLEOS) prevede l'aggregazione di tutti gli attori della filiera OLIVO-OLEICOLA AMIATINA (produttori primari, imprese di trasformazione e commercializzazione, ecc.) al fine di superare le principali criticità della filiera stessa, per favorire i processi di organizzazione e consolidamento e per realizzare relazioni di mercato nuove ed equilibrate. Il progetto integrato consente, inoltre, di sostenere la redditività delle aziende agricole e di incentivare l'innovazione di processo e di prodotto nonché la cooperazione tra le stesse aziende.

Allo stato attuale, nonostante una recente ristrutturazione, gli spazi risultano essere sottodimensionati rispetto alle esigenze del processo produttivo, attivo e in continua crescita. Per far fronte alle esigenze dell'attività produttiva, in assenza di un progetto complessivo e stante la scarsa disponibilità di spazi all'aperto e chiusi, le costruzioni e le aree di pertinenza sono in stato di disordine e conseguentemente, oltre a essere poco funzionali alla produttività, creano effetti negativi dal punto di vista paesaggistico.



Rilievo fotografico: prospetto sud su via Grandi e prospetto est del frantoio

L'intervento ammesso dal Piano Operativo adottato permette di ampliare le attività, riferite alla produzione e alla lavorazione, compresi gli spazi di depositi e magazzini, trasformazione e commercializzazione, comprese le attività di esportazione, di degustazione in loco e accesso alla conoscenza delle modalità di lavorazione e produzione, alla gestione anche amministrativa (uffici), alla erogazione di servizi alla filiera (accordo fra 60 soggetti) e alle imprese agricole locali.



Piano Operativo Comunale adottato

Disciplina del territorio urbanizzato, tav. PR.TU 01/b Montenero, scala 1:2.000 (estratto)

Considerato il valore economico e sociale dell'attività fin qui descritta, presente sul territorio di Castel del Piano, la cui eccellenza è riconosciuta a livello internazionale, l'intervento riveste un interesse generale e prioritario nel governo del territorio locale.

CONTRODEDUZIONI PUNTUALI

Al fine di garantire la coerenza con la struttura insediativa esistente, con i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici, attraverso l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne, cromie e altezze coerenti e compatibili con il contesto, e con i valori espressi dall'edilizia locale

Frantoio Franci



di fronte al Frantoio - Via Achille Grandi

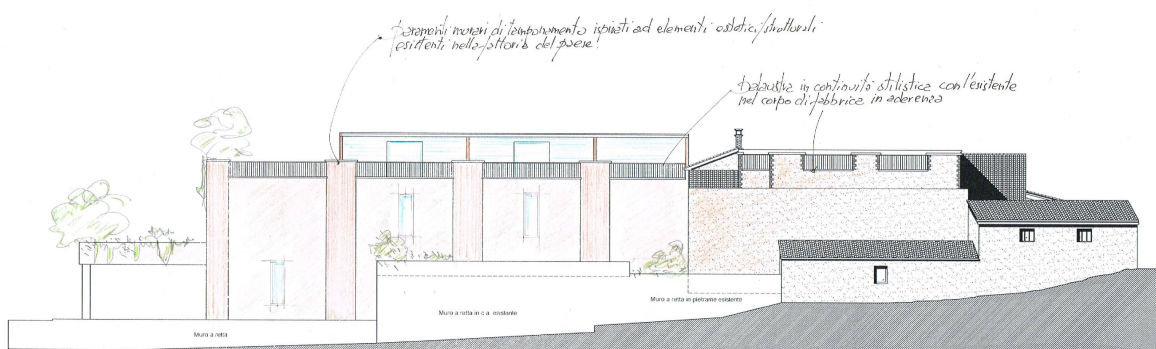
edifici nell'intorno - edilizia locale



Nella scheda norma sono inserite le seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificio, in ampliamento dell'esistente, deve essere localizzato a est dell'edificio esistente, in continuità con il piano di calpestio del medesimo;
- il nuovo edificio dovrà essere realizzato in aderenza al prospetto est di quello esistente e rispettare l'andamento della morfologia presente;
- l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio esistente, eccezion fatta eventualmente per gli elementi della terrazza panoramica;
- i materiali del nuovo edificio devono avere caratteri e coloriture coerenti con quelli dell'edilizia locale

La progettazione dell'intervento edilizio e delle sistemazioni esterne, al fine di garantire la funzionalità dell'intervento nel suo complesso, è in fase avanzata. Per mostrare i caratteri costruttivi e di inserimento nel contesto, comprensivi di uso di materiali, cromie, altezze, estratti dalla progettazione in corso, si riportano estratti dal progetto in corso (simulazioni), a fini indicativi.



Per mantenere la relazione funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale

Nella scheda norma sono inserite le seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificio deve essere collocato in linea con quello esistente, lungo il crinale, per dare continuità alla costruzione, come in successione diacronica,
- il nuovo edificio deve essere collocato in continuità con quello esistente, per mantenere la compattezza edilizia che caratterizza l'edificato esistente e le sue relazioni di distinzione fra spazi costruiti e ampi spazi aperti, tipi del paesaggio agrario in cui si colloca



Caratteri e forme del rilievo (Google Earth)



Rilievo fotografico: vista dal frantoio e dal piano di campagna dell'area interessata dall'intervento per la realizzazione dell'ampliamento del frantoio e del piazzale di manovra, carico/scarico delle merci

Al fine di garantire la connessione con le aree verdi a margine dell'edificato realizzando i piazzali, le aree di sosta e la viabilità di servizio sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica, che assicuri il mantenimento dei caratteri di ruralità dei luoghi e di ampie superfici permeabili



Rilievo fotografico: vista del prospetto nord del frantoio verso il fiume Orcia e della strada di accesso esistente

Nella scheda norma sono contenute le seguenti prescrizioni:

- il progetto deve contenere elaborati descrittivi dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al mantenimento ed eventuale incremento delle dotazioni vegetali, in larga parte costituite da ulivi, che segnano il limite dell'edificato verso le aree libere circostanti;
- a est della nuova costruzione, in continuità con la viabilità poderale esistente, è ammessa la realizzazione di un piazzale di manovra dei mezzi e per il carico/scarico delle merci con accesso da Via A. Grandi;

- l'intervento di nuova costruzione è ammesso a condizione che sia realizzato un adeguamento della viabilità esistente, per rendere più agevole il passaggio dei mezzi dell'azienda in corrispondenza dell'attuale ingresso al frantoio e a seguire dopo la curva presente su Via Achille Grandi per consentire l'accesso alla porzione dell'edificio di nuova realizzazione e al piazzale di manovra, carico /scarico antistante e di progetto.

Per evitare la realizzazione di depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado



Nella scheda norma sono contenute le seguenti prescrizioni:

- nel suo insieme, l'intervento deve permettere di sistemare adeguatamente tutti gli spazi di servizio e necessari alla filiera delle attività, ivi compresi quelli di deposito, al fine di risolvere le attuali disfunzioni ed evitare disordini ed effetti di degrado paesaggistico.

Si invita infine l'Amministrazione a verificare la presenza della fascia di rispetto cimiteriale, di cui al comma 3 dell'art. 32 delle NTA, e si ricordano gli adempimenti di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 come evidenziato nel contributo del Genio Civile Toscana Sud:

Il Comune di Castel del Piano in data 04/02/2019 ha inviato all'Azienda USL Toscana Sud e Est tramite PEC (prot. interno n. 1101 del 04/02/2019) la richiesta di riduzione a 50 mt della fascia di rispetto cimiteriale.