

# RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO : VERIFICA DELLA RISPONDEZZA DEL PROGETTO A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 44  
C. 3 LETT. D) DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO**

Relativamente alla richiesta di approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA - Pratica SUAP n. 283 del 17/11/2021) con il quale è prevista la realizzazione di un annesso rurale, da adibire a cantina per la vinificazione delle uve dell'Azienda Agricola Stomennano di Matteo Lupi Grassi, in riferimento a quanto previsto dell'art. 44 c. 3 lett. d) del Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, con la presente, sono a precisare quanto segue.

## **NECESSITA' DELL'INTERVENTO**

La necessità di dotare l'azienda di una cantina per la vinificazione delle proprie uve viene dimostrata e giustificata negli elaborati del PAPMAA, che fanno parte integrante della pratica inviata al SUAP del Comune di Monteriggioni.

In particolare va fatto rilevare che la cantina storica non riesce più a soddisfare le esigenze dell'azienda, in considerazione anche dell'implemento delle superfici destinate a vigneto, pertanto, una volta ultimati i lavori di edificazione del nuovo immobile, questa sarà gradualmente smantellata di tutte le strutture e adibita a servizio dell'attività enoturistica attraverso la creazione di una sala per l'accoglienza degli ospiti e per la degustazione dei vini aziendali.

Questa ristrutturazione aziendale permetterà, quindi, di ampliare di oltre 10 volte la possibilità di vinificare le proprie uve aziendali, giungendo ad una migliore organizzazione delle attività agrituristiche concernenti il perimetro del Borgo di Stomennano, in quanto non più interferenti con le attività produttive aziendali, trasferite e decentrate.

Nella scelta dell'ubicazione del nuovo manufatto è stato tenuto conto dell'impatto dello stesso sul territorio, con particolare riferimento agli aspetti relativi allo sfruttamento del suolo ed all'inserimento nel contesto paesaggistico.

## **SFRUTTAMENTO DEL SUOLO**

Per limitare al massimo l'utilizzo del suolo e la dispersione insediativa degli immobili aziendali, la realizzazione del nuovo manufatto viene prevista su una radura nella quale, recentemente, è stato costruito un fabbricato destinato al ricovero delle attrezzature agricole.

Detta radura risulta già di dimensioni sufficienti ad ospitare anche il nuovo fabbricato, per la cui realizzazione saranno sufficienti solo leggere opere di livellamento del terreno, rimuovendo gli arbusti spontanei nati recentemente, e realizzando quelle opere di movimento terra necessarie per inserire la cantina sul terreno, considerato che la stessa risulterà parzialmente interrata sul lato a monte.

Nello studio dell'inserimento e del posizionamento del manufatto, sia per quanto riguarda l'orientamento che per quanto riguarda la quota di imposta delle fondazioni, è stato tenuto conto dell'attuale andamento del terreno, in considerazione anche della necessità di equiparare la quantità di terreno in scavo con quella di riporto (vedi tavola grafica allegata al PAPMAA - Calcolo sterri e riporti).

Anche la sistemazione del piazzale esterno, con il collegamento tra le zone di manovra dei due immobili, avverrà senza impattare particolarmente sullo stato attuale, infatti sarà necessario livellare il terreno ai lati della cantina in progetto, per creare le due rampe.

Come si può ben capire, la scelta di realizzare il nuovo fabbricato in questa zona, non andrà a richiedere un implemento della rete viaria aziendale, in quanto è già presente una strada campestre che collega il centro aziendale con il nucleo edificato di Stomennano e con la vicina strada statale.

L'intervento non modificherà neppure il sistema di regimazione delle acque meteoriche, in quanto sarà solamente adeguato quello esistente.

### **INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

La scelta del posizionamento del nuovo fabbricato è stata valutata, come detto, anche in funzione di limitare al massimo l'impatto visivo dello stesso.

La zona interessata, infatti, è una radura completamente schermata a monte e a valle dalla vegetazione arborea spontanea esistente e non risulta visibile dai siti di interesse presenti in zona quali appunto il nucleo di Stomennano o il Castello di Monteriggioni e, tantomeno, dalla vicina strada statale.

A rafforzare quanto sopra esposto, va anche precisato che il nuovo immobile sarà posizionato a valle di quello esistente e ad una quota inferiore rispetto a questo, quindi ancora meno visibile (vedi tavola allegata al PAPMAA – Sezioni territoriali).

Come ultima precisazione va detto che la localizzazione prevista non andrà minimamente ad interferire con muri a secco o terrazzamenti, non presenti nella zona interessata dagli interventi.

Tutto quanto fin qui descritto trova riscontro e risulta bene evidenziato anche nella documentazione fotografica dello stato attuale e nel foto inserimento allegato al PAPMAA (Documentazione fotografica)

### **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto fin qui esposto, considerando le caratteristiche territoriali dell'azienda e la localizzazione del suo patrimonio immobiliare, si ritiene che quella prevista negli elaborati allegati

al PAPMAA sia l'unica zona in grado di soddisfare i parametri previsti dall'art. 44 c. 3 lett. d) del Regolamento Urbanistico, in quanto ogni altra possibile soluzione proposta andrebbe ad avere un maggiore impatto, sia per quanto riguarda l'aspetto dell'utilizzo del suolo, che per quello paesaggistico.

Rimanendo a disposizione per ulteriori, eventuali, altri chiarimenti, porge distinti saluti.

IL TECNICO  
GEOM. CESARE GASPARRINI



The image shows a circular professional stamp in green ink. The text within the stamp reads "COLLEGIO GEOMETRI ARIANZA" around the perimeter and "186" at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.