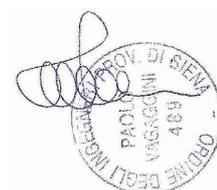


.ALLEGATO C. STRUTTURE EDILIZIE

VARIANTE AL P.A.P.M.A.A. AGRICOLA FORTE 2012

Committente SOC. AGRICOLA FORTE s.s.

Castiglione d'Orcia (SI), Località Petrucci 13



dicembre 2014

INDICE

INTERVENTI NON RELATIVI AL PRESENTE PAPMAA, IN CORSO SU STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI

- | | |
|--|--------|
| 1 Casa colonica padronale | pag. 2 |
| 2 Piscina esterna e locali tecnici annessi | pag. 3 |

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI, PREVISTI NEL PRESENTE PAPMAA

- | | |
|---|--------|
| 1 Ampliamento deposito presso la casa colonica padronale | pag. 4 |
| 2 Ampliamento cantina e disimpegno | pag. 4 |
| 3 Nuova veranda d'ingresso alla casa padronale | pag. 5 |
| 4 Guardiavigna | pag. 5 |
| 5 Casella Monsignore | pag. 8 |
| 6 Nuova tettoia di protezione dei mezzi agricoli presso l'edificio polifunzionale | pag. 9 |

NUOVI INTERVENTI EDILIZI

- | | |
|--|---------|
| 1 Deposito attrezzi agricoli a servizio della casa padronale | pag. 11 |
| 2 Bagni e spogliatoio per braccianti agricoli | pag. 11 |

INTERVENTI NON RELATIVI AL PRESENTE PAPMAA IN CORSO SU STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI

1) Casa colonica padronale

Oggetto del P.A.P.M.A.A. approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 11.01.2013, che costituisce la variante n. 2 al Permesso di Costruire n. 8 del 12 marzo 2008, al quale il presente P.A.P.M.A.A. è in variante, il fabbricato è sottoposto ai seguenti interventi:

- modifiche interne e aperture nella casa padronale;
- ridefinizione delle superfici dei nuovi alloggi per braccianti;
- eliminazione della nuova rimessa interrata prevista nella variante 1;
- realizzazione di una ridotta rimessa/deposito per mezzi ed attrezzi agricoli interrata, esterna al perimetro della casa padronale;
- realizzazione dei locali tecnici interrati al servizio di entrambi gli edifici.



Il progetto, che parte dal presupposto di intervenire su un edificio esistente, tradizionale nella sua tipologia e nell'uso dei materiali, mira a salvaguardare i valori architettonici originali e provvede, nel frattempo, a soddisfare le esigenze di riutilizzo e messa a norma dei locali. Le opere che interessano gli interni sono volte a migliorare le condizioni abitative attuali: demolizioni di pareti divisorie o ampliamenti di aperture hanno il solo obiettivo di migliorare la scarsa illuminazione ed aerazione, oltre a rendere maggiormente vivibili e sfruttabili gli ambienti. Esternamente le facciate rimangono pressoché invariate, fatte salve poche modifiche ad aperture che si adeguano al rinnovamento funzionale e di

dotazione minima di servizi dei rispettivi ambienti interni, pur nel rispetto compositivo e tipologico dell'architettura tradizionale in cui sono inserite.

Relativamente alla casa padronale, al piano terreno gli interventi riguardano l'adeguamento di alcune aperture interne, oltre ad un allargamento uniforme della loggia a nord-ovest, con il mantenimento delle aperture preesistenti (forma, dimensioni e posizione), al fine di lasciare inalterato il prospetto approvato. Al primo piano è prevista una differente ripartizione interna per ricavare dalle due grandi camere di sud-ovest tre locali ed un bagno, accompagnata ad un modesto ampliamento della terrazza posta in adiacenza alle camere di cui sopra, per consentirne l'accesso anche dalla stanza più a sud, nella quale dovranno essere trasformate le finestre esistenti in portefinestre. Al piano interrato, in prossimità della cantina, viene recuperata funzionalmente l'esistente cisterna del pozzo mediante un collegamento completamente interrato tra i due ambienti. Viene, infine, realizzato un deposito interrato per mezzi ed attrezzi agricoli nella porzione di nord-est dell'area di competenza della casa; un corridoio di servizio ne consente l'accesso diretto dall'abitazione.

Per quanto riguarda le unità abitative per lavoratori stagionali viene attuata una riduzione significativa del locale servizi prospiciente la corte interna e l'ampliamento del portico retrostante fino alla casa padronale. Viene, inoltre, anteposto un portico al fronte sud del soggiorno della casa padronale e in corrispondenza dell'ingresso degli alloggi. Invariato nella distribuzione interna, il nuovo blocco ospitante le abitazioni per i lavoratori stagionali e l'abitazione per il custode subisce un leggero ampliamento uniforme lungo tutto il fronte sud-ovest per consentire una maggiore fruibilità; lungo questo fronte vengono variate le aperture che tuttavia mantengono le medesime caratteristiche formali ed architettoniche del precedente progetto.

Al piano interrato, infine, vengono progettati i locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti termico ed elettrico ed un ridotto deposito per mezzi ed attrezzi agricoli.

2) Piscina esterna e locali tecnici annessi

Approvata tramite Permesso di Costruire n. 15318 del 21 ottobre 2013, la piscina interrata è posta nell'area esterna del Podere Petrucci. La vasca, dalle dimensioni di m 6,00 x 12,00 consentite da normativa, ed i relativi locali tecnici hanno una posizione studiata in modo da integrarli il più possibile nell'area in funzione dell'andamento altimetrico del terreno. Sfruttando la pendenza esistente, infatti, è stato possibile interrare del tutto i locali tecnici, lasciando a vista solo la scala di accesso, posizionata a ridosso del muro di cinta, in modo da renderla il meno visibile, in quanto mascherata da un lato proprio dalla recinzione e dall'altro dalla piantumazione prevista nell'area verde compresa tra la piscina

ed il muro di cinta stesso. Il dimensionamento dei locali tecnici è stato fatto in funzione delle apparecchiature che andranno installate e delle aree di manovra necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria in sicurezza; trovano posto, infatti, la pompa di ricircolo, il filtro, i collettori e il quadro elettrico, oltre agli automatismi per il trattamento dell'acqua ed il riscaldamento.

Ad esclusione del bordo della vasca e dei percorsi pedonali, è stato ovunque previsto il ripristino del prato, compreso in copertura ai locali tecnici, così come è stata prevista la messa a dimora di arbusti autoctoni o essenze arboree caratteristiche della zona a mascheratura del muro in pietra, della piscina e della scala.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI, PREVISTI NEL PRESENTE PAPMAA IN VARIANTE

1) Ampliamento deposito mezzi e attrezzi agricoli presso casa padronale

Giustificato dal fatto che il parco mezzi meccanici dell'Azienda è notevole e che la maggior parte di questi macchinari dovrebbero stazionare in un posto coperto e riparato, mentre attualmente sono posizionati in spazi aperti per insufficienza di strutture adeguate, l'ampliamento del deposito per mezzi ed attrezzi agricoli rappresenta il primo di una serie di interventi puntuali che andranno a rimediare a tale carenza.

L'intervento in oggetto non è che il prolungamento del ridotto deposito per mezzi ed attrezzi agricoli, completamente interrato, approvato nel PAPMAA di cui ora si richiede la variante. Si tratta di ampliare la superficie utile di 371,00 mq e di aumentare l'altezza netta interna da m 2,40 a m 2,60 ottenendo un incremento di volume pari a 988,40 mc. Il nuovo deposito, quindi, si estenderà per 490,00 mq di superficie ed occuperà un volume di 1274,00 mc completamente interrato. Esso sarà completato da una scala di uscita d'emergenza affiancata da un sollevatore per i mezzi e le derrate agricole.

Il profilo del terreno, sovrastante il deposito, verrà mantenuto nella sua forma originale; si prevede soltanto l'installazione di un pergolato in legno, dalle dimensioni di 10 m x 18 m, mascherato dalla vegetazione rampicante su di esso, che permetterà di svolgere alcune mansioni legate all'agricoltura all'ombra.

2) Ampliamento cantina e disimpegno e nuova veranda d'ingresso

Situata al piano interrato della casa padronale, la cantina viene leggermente ampliata per rendere il più funzionale possibile il recupero dell'esistente cisterna (approvata nel P.A.P.M.A.A.), così come viene allargato da m 1,20 a m 1,50 il disimpegno che collega il

piano interrato della casa padronale al deposito agricolo, anch'esso già precedentemente approvato. Si richiede, pertanto, un incremento di superficie di 12,60 mq che comportano un aumento di volume di 33,51 mc.

3) Nuova veranda d'ingresso alla casa padronale

A completamento degli interventi di ristrutturazione della casa padronale, si prevede una bussola d'ingresso, sul fronte sud, realizzata in ferro e vetro. Tale struttura, dalle dimensioni in pianta di m 3,30 x 1,90, occupa un volume complessivo di mc 18,80 e nonostante vada a modificare leggermente il prospetto approvato, non stravolge le tipiche caratteristiche formali ed architettoniche tradizionali.

4) Guardiavigna

È un fabbricato su due piani con struttura in muratura di pietra squadrata, con un ingresso con solaio a volta che porta ad una piccola stanza con solaio in legno e cotto. Al piano superiore vi è una piccola stanza con bagno.

La copertura è in legno e cotto alla toscana.



Il fabbricato è già stato interessato da un progetto – poi non realizzato – inserito nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) “Azienda Agricola Forte”, adottato con

deliberazione del C.C. n. 8 del 28.01.00 ed approvato con deliberazione n. 47 del 30.06.00: in tale sede erano previsti l'ampliamento del manufatto esistente e la costruzione di un nuovo edificio ad esso correlato, ma indipendente, solo parzialmente interrato ed ospitante al piano superiore una sala per incontri e convegni e al piano inferiore uno spazio per cantina e degustazione di prodotti aziendali.

A fronte del notevole sviluppo dell'Azienda, che ha portato alla redazione di questo PAPMAA in variante, e che ora vede la sua estensione raddoppiata e la sua produzione incrementata, si ritiene indispensabile la creazione di uno spazio adibito allo stoccaggio ed invecchiamento del vino bianco, nonché un'area di degustazione del medesimo e degli altri prodotti dell'Azienda Agricola Forte.

L'ambiente principale del nuovo fabbricato ospita una sala dedicata alla degustazione dei prodotti aziendali ed all'esposizione degli stessi, a scopo promozionale, ma senza attività di vendita. A servizio della sala, le opportune dotazioni di depositi e magazzini, bagni e un piccolo vano espositivo. Trovano, inoltre, spazio un deposito ed un'ampia sala dedita allo stoccaggio e all'invecchiamento del vino bianco, dotata di idonee scaffalature. I volumi sopra descritti sono completamente interrati, trovandosi sotto il piano di campagna del Guardiavigna ed essendo circoscritti dagli esistenti muri di contenimento in pietra incluso quello semicircolare esposto a sud. Questa, sostanzialmente, vuole essere l'innovazione dell'intervento proposto rispetto a quello precedente: la ricerca della miglior integrazione paesaggistica nel rispetto della morfologia dei luoghi e nella volontà di salvaguardia dell'impatto sul contesto.



In realtà la sala di degustazione riceve illuminazione ed aerazione naturali tramite ampie vetrate aperte nella parete rivolte a sud, tuttavia completamente celate dal mantenimento del naturale declivio del terreno sottostante, la cui quota è superiore al livello di pavimento della sala: un camminamento esterno a trincea consente tale dislivello, oltre a servire da uscita di sicurezza.

L'attuale edificio del Guardiavigna, invece, dalle caratteristiche tipologiche e costruttive molto semplici, e sprovvisto, anche secondo la classificazione attuata dal Piano Strutturale vigente, di qualsivoglia valore storico ed architettonico, viene sostituito da un volume un po' più consistente che ne mantiene le proporzioni e soddisfa le rinnovate esigenze del suo utilizzo: al piano terreno, infatti, ospita un vano di ingresso, che disimpegna al piano inferiore i nuovi volumi interrati, sopra descritti, ed al piano superiore un bagno essenziale ed una piccola stanza di degustazione, con possibilità di colloqui privati riservati.

Il piano interrato è interamente realizzato con muri di contenimento in cemento armato, opportunamente coibentati ed isolati, e tavolati interni in muratura; l'edificio fuori terra ha anch'esso una struttura in c.a., tamponamenti in muratura, copertura in coppi e rivestimento in pietra locale, con riutilizzo dei conci esistenti ed integrazione con materiali dalle stesse caratteristiche.

I prospetti presentano aperture che non si discostano eccessivamente rispetto all'attuale edificio: piccole finestre quadrate, in posizione analoga a quelle esistenti, forniscono il quantitativo minimo di luce necessario, e sul fronte nord l'arcata al piano terra – che ora disimpegna un piccolo portico di ingresso - viene chiusa con un serramento vetrato.

La copertura dei volumi interrati, che, si ribadisce, mantiene la quota dell'attuale piano di campagna ed è quindi interamente pedonabile, è in parte lastricata con travertino locale, in parte presenta le caratteristiche di tetto piano verde: ulteriore dispositivo per il conseguimento del ridotto impatto ambientale, oltre a costituire un valido sistema di isolamento naturale dei locali sottostanti.

Per garantire l'”adattabilità” dell'edificio, ossia la sua accessibilità al portatore di handicap, si è posta particolare attenzione già in fase di progettazione ad accorgimenti che permettano di utilizzare ogni ambiente del fabbricato. Per quanto riguarda il piano terra, l'accesso avviene in quota senza dislivelli. Sarà possibile l'accesso al piano interrato, dove si svolgono le principali attività dell'edificio, tramite l'installazione di un servo scala sulla scala esterna. L'accesso al piano superiore è riservato esclusivamente a colloqui personali eventualmente necessari all'Azienda ed interni ad essa; per tal motivo non si è ritenuto necessario un adattamento.

5) Casella Monsignore

Il fabbricato denominato Casella Monsignore è un piccolo annesso costruito in epoca sconosciuta a servizio delle attività di campagna. Quasi certamente utilizzato per le operazioni di coltivazione e raccolta degli uliveti circostanti, presenta una struttura di pietra e malta con copertura in legno e cotto.





Attualmente in pessime condizioni sia statiche che di manutenzione, e per tale motivo non utilizzato, il fabbricato è oggetto di un'opera di ristrutturazione ed ampliamento planimetrico e volumetrico, al fine di realizzare un annesso agricolo, sempre alla luce delle rinnovate esigenze dell'azienda ed in accordo con i principi del Piano.

Localizzato in un'area libera tra un terreno coltivato a vite ed il margine del bosco, il fabbricato viene a trovarsi in un contesto di modesta sensibilità paesistica, a causa della contiguità all'area alberata, per il quale non si riscontrano elementi di interesse storico-agrario, tantomeno storico-artistico.

L'annesso si sviluppa per una superficie chiusa di circa 60.00mq e lungo un porticato che consente la protezione degli attrezzi agricoli. I materiali di rivestimento restano immutati: muri in pietra e copertura in legno e coppi, ricalcando quelli tradizionali dell'edilizia rurale.

6) Nuova tettoia di protezione dei mezzi agricoli presso l'edificio polifunzionale

L'edificio polifunzionale consiste in un unico, complesso volume addossato ad un versante collinare e prevalentemente interrato. Lo sviluppo verticale su cinque livelli e l'interramento sono funzionali sia all'attività principale svolta nell'edificio: la produzione di vino, sia alla distribuzione delle altre: dagli spazi adibiti ad uffici e laboratori, a quelli per la produzione di olio, ai locali di accoglienza ospiti e degustazione prodotti, alla rimessa per macchine ed attrezzi.



Giustificata dall'ampio parco dei mezzi meccanici agricoli, come indicato nell'allegato Modello B, di cui l'Azienda necessita per poter svolgere al meglio tutte le attività agricole, sul fronte nord dell'edificio polivalente, a ridosso dell'esistente rimessa per macchinari ed attrezzi, si è progettata una tettoia, costituita da profili in alluminio, dalle dimensioni di m 12 x 16 grazie alla quale offrire, oltre che un riparo a tali mezzi, una zona dedicata al lavaggio degli stessi.

NUOVI INTERVENTI EDILIZI

1) Deposito attrezzi agricoli a servizio della casa padronale

La necessità di nuovi spazi da adibire a ricovero di mezzi agricoli e deposito macchinari è giustificata dal raffronto tra il parco mezzi meccanici attuali e previsti – contenuto nell'allegato Modello B – e dalla loro collocazione ideale al coperto, condizione attualmente impossibile da attuare. Oltre a 4 nuovi mezzi, infatti, vi si evidenzia come 24 mezzi già in possesso dell'Azienda necessitino di un rimessaggio riparato.

Oltre al già menzionato ampliamento del deposito presso la casa padronale, viene previsto un nuovo deposito per attrezzi, completamente interrato, in posizione nord-ovest rispetto al Podere Petrucci, quale locale accessorio all'abitazione.

È possibile accedere a tale locale sia dall'interno, nel piano seminterrato, attraverso il disimpegno che collega il deposito dei mezzi e attrezzi agricoli, in parte già approvato nel PAPMAA 2012, la cantina e le camere, sia dall'esterno, da ovest.

2) Bagni e spogliatoio per braccianti agricoli

Noto il non indifferente numero di braccianti necessari per una buona condotta dell'azienda agricola, si è ritenuto indispensabile un luogo dotato di bagni e spogliatoio per i lavoratori. Tale volume, 36,00 mc in totale, è completamente interrato ed è servito dalla scala di accesso ai locali tecnici della piscina, approvati da Permesso di Costruire n. 15318 del 21 ottobre 2013. In copertura a tali locali è stato, quindi, previsto il ripristino del prato, così come la messa a dimora di arbusti autoctoni o essenze arboree caratteristiche della zona.