

Ornellaia e Masseto Società Agricola s.r.l.

Loc. Ornellaia, 191 - Bolgheri
57022 - Castagneto Carducci (LI)

**ALLEGATO 9 - RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI PREVISTI
NELLA VARIANTE A PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI
MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

STESURA DEL 01 OTTOBRE 2013

PREMESSA.....	3
1. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NECESSARI AL POTENZIAMENTO DELLE STRUTTURE PRODUTTIVE.....	3
1.1. AMPLIAMENTO INTERRATO DI LOC .FABBRICATI CASA BEZZINI PER REALIZZAZIONE DI "CANTINA MASSETO"	5
1.2. INTERVENTI PRESSO LA CANTINA ORNELLAIA (LOC. FORNACI).	6
1.3. AMPLIAMENTO DEL CENTRO AGRICOLO DI BELLARIA (C.A.B.).....	7
1.4. AMPLIAMENTO RICOVERO ATTREZZATURE LOC. BOTRO ALLE MACINE	7
1.5. REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEI PRODOTTI FINITI AZIENDALI.....	7
1.6. INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI IN LOC. ORNELLAIA	8
SUPERFICI EDIFICATORIE AZIENDALI: RAFFRONTO SCHEMATICO TRA LA SITUAZIONE DI PREVISIONE DEL PAPMAA ORIGINARIO, QUELLA ATTUALE E QUELLA DI PREVISIONE CON LA VARIANTE.....	9
2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.	10
2.1. RIPORTO DI TERRA DI SCAVO CON VALORIZZAZIONE IN AZIENDA.....	10
3. INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI E DA REALIZZARE E DEI RELATIVI FONDI COLLEGATI AGLI STESSI.....	11
4. DEFINIZIONE DEI TEMPI E DELLE FASI DI REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA.....	11
5. IN RIFERIMENTO ALLE NUOVE COSTRUZIONI, INDICAZIONE DEL MOTIVO PER IL QUALE NON È POSSIBILE IL RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI.....	11
6. CONCLUSIONI.....	12

PREMESSA

Lo scopo della presente variante al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (da ora in poi PAPMAA) presentato dalla (allora denominata) azienda agricola Ornellaia S.p.a, nel 2003, e reso operativo in base alla Convenzione con il Comune di Castagneto Carducci sottoscritta in data 12/12/2006, è la realizzazione di interventi volti all'adeguamento alle nuove necessità produttive aziendali. Questi interventi sono di tipo edilizio ed ambientale, si accompagnano a quelli agronomici descritti nella relazione allegata alla variante, volti al miglioramento quali-quantitativo delle produzioni vitivinicole. L'obiettivo delle strutture di progetto, oltre che quello di fornire la loro utilità intrinseca di utilizzo, è quella di creare sinergie con la qualità dei servizi offerti dall'azienda, sia rispetto all'attività agricola che rispetto a quella agrituristica. Di ogni investimento sono stati illustrati gli elementi innovativi introdotti e la loro necessità ai fini della conduzione dei fondi e delle attività connesse.

1. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NECESSARI AL POTENZIAMENTO DELLE STRUTTURE PRODUTTIVE

Il patrimonio edilizio aziendale si è consolidato nel tempo attraverso il succedersi di Programmi di Miglioramento Agricoli Ambientali. Alcuni edifici fanno parte del patrimonio storico dei fondi e sono preesistenti al 1981, anno di costituzione della società agricola; la realizzazione di una parte degli edifici è invece avvenuta in seguito all'approvazione del P.M.A.A. denominato "Piano interaziendale Marchesa Carlotta della Gherardesca", risalente al 1982. Tale piano ebbe avvio successivamente all'atto di convenzione stipulato con il Comune di Castagneto Carducci, nell'anno 1984.

L'evolversi delle attività e delle esigenze sviluppate, ha condotto in data 8 maggio 2003 (prot. 5614 del al Comune di Castagneto Carducci) alla presentazione di un nuovo programma di miglioramento agricolo ambientale ai sensi della L. r. 64/95, diventato operativo in seguito all'approvazione ed all'atto d'obbligo stipulato il 10 gennaio 2007 (repertorio 115.877 e raccolta 31.679 rogante dott. Mauro Cristiani) con il Comune di Castagneto Carducci (LI); questo programma, ancora vigente al momento di presentazione della presente variante, concerneva gli interventi di seguito schematicamente elencati, che si

sono evoluti fino all'attualità secondo quanto riassunto:

Descrizione	Dettaglio (sub-intervento) previsto originariamente	Realizzato come da PAPMAA originario	Da completare in variante	Nuovo intervento in variante	Note
		Si/No	Si/No	Si/No	
Ampliamento della cantina di vinificazione ed invecchiamento	Creazione nuova tinaia	no	no		
	Creazione nuova barriccheria	si			
	Nuovi magazzini e locali tecnici	si		si	Tamponamento tettoie
	Realizzazione di ponte/terrazza coperta per ingresso uffici	no	si		
Ampliamento ricovero attrezzature agricole in Loc. Botro alle Macine	Ricovero mezzi aziendali	no	si		
Costruzione di un nuovo ricovero attrezzature agricole in Loc. Bellaria	Ricovero mezzi aziendali	si		si	Ampliamento
	Locali destinati a personale	si			
Costruzione Invaso per acque di recupero delle lavorazioni	Recupero acque lavorazione	si			
Destinazione ad uso agriturismo dei fabbricati Podere Ornellaia	A) Fabbricato Principale. - Piano terra, zona nord, da uso foresteria ad uso attività agrituristica;	si	si		Trasformazione di living room in due camere
	A) Fabbricato Principale. -Piano terra, zona sud: da appartamento per personale ad attività agrituristica;			si	Trasformazione in sala somministrazione
	- B) Fabbricato "Orciaia": - ristoro agriturismo	si			
	C) "Forno": destinato a divenire alloggio agriturismo con due camere	si			

Destinazione ad uso agriturismo dei fabbricati Casa Bezzini	Casa Bezzini (Masseto) fabbricato principale: appartamento di 5 camere da letto, soggiorno-pranzo, servizi e cucina;	no	no
	Casa Bezzini (Masseto) annesso: appartamento di 2 camere da letto, soggiorno-pranzo, servizi e cucina;	no	no
Realizzazione di Cantina Masseto	Ampliamento interrato di Casa Bezzini		si
Realizzazione di Magazzino dei Prodotti Finiti	Nuova costruzione all'ingresso di Via Bolgherese		si

Sono di seguito sinteticamente descritti gli interventi previsti in variante al programma: per elementi di maggior dettaglio si rimanda agli allegati concernenti gli elaborati grafici e descrittivi a cura dei progettisti.

1.1. Ampliamento interrato di loc .Fabbricati Casa Bezzini per realizzazione di "Cantina Masseto"

Il superamento degli obiettivi del piano originario, sono i presupposti che hanno condotto all'esigenza di realizzare una nuova cantina, posta in loc. Casa Bezzini indipendente da quella presente, e volta alle attività di vinificazione, affinamento, imbottigliamento, stoccaggio del vino aziendale che più di ogni altro è particolare per caratteristiche di lavorazione: "Masseto".

La cantina esistente in loc. Le Fornaci, è stata ampliata nel 2006 per produrre, in quantità di 600.000 bottiglie, i quattro vini aziendali allora presenti, mentre attualmente viene utilizzata per la produzione di oltre 1.250.000 bottiglie delle sette linee di prodotto descritte al par. 1.9.1.. Questa cantina può ancora in parte risultare adeguata e funzionale per volumi, attrezzature e caratteristiche, alla vinificazione dei prodotti aziendali, ma non risulta altrettanto commisurata, sufficientemente capiente e funzionale per le particolari operazioni di lavorazione di "Masseto". In particolare si vuole sviluppare il concetto di vinificazione per gravità ed introdurre nel processo di produzione le tecnologie più evolute, per apportare un ulteriore contributo qualitativo al vino che, nel corso degli anni, ha portato più

riconoscimenti all'azienda.

L'inserimento della cantina esattamente al centro del vigneto che produce le uve da vinificare è il primo elemento a garanzia del mantenimento delle caratteristiche organolettiche delle stesse: sono infatti ridotti i tempi e la percorrenza delle uve destinate alla vinificazione e di conseguenza è limitata al massimo l'esposizione della materia prima alle elevate temperature del periodo di vendemmia.

Un ulteriore salto qualitativo si otterrà all'arrivo delle uve in cantina, installando, a monte dei tavoli di cernita a selezione manuale, dei tavoli di cernita a selezione ottica, attualmente non ancora presenti nei processi aziendali.

Che il flusso di lavorazione delle uve avvenga per gravità significa che tinaia e barrique saranno disposte su livelli altimetrici progressivamente più bassi, e il flusso del vino, dalla sua nascita alla sua dipartita, avverrà nella cantina in modo continuo, seguendo una direzione lineare dall'ingresso all'uscita.

Ulteriore elemento innovativo concernerà l'inserimento in cantina della barrique di vinificazione, che accoglie le barriques deputate alla fermentazione.

L'immagazzinamento del prodotto semilavorato avverrà infine a temperatura dedicata, scelta come la più idonea alla conservazione e alla maturazione del vino.

Il progetto architettonico della nuova cantina si colloca in località Casa Bezzini, integrando i due fabbricati esistenti, per i quali si prevede un utilizzo diverso da quello agrituristico prospettato nel precedente programma.

La superficie totale della struttura di progetto è di circa 2.500 m², interrata per gran parte della volumetria e sviluppata su vari livelli. Lo schema allegato concernente la disposizione in cantina delle macchine, degli impianti e delle attrezzature, fornisce l'evidente giustificazione grafica del dimensionamento della cantina alle diverse esigenze produttive del Masseto, dalla vinificazione al confezionamento. Sono inoltre presenti locali deputati allo stoccaggio, alla promozione ed alla vendita; questi ultimi sono localizzati principalmente nella porzione ipogea della struttura, che è compresa nei fabbricati esistenti di loc. Casa Bezzini.

1.2. Interventi presso la Cantina Ornellaia (loc. Fornaci).

Il progetto in essere è da considerarsi acquisito con l'approvazione del vigente PMAA di cui

all'Atto di Convenzione stipulato con il Comune di Castagneto Carducci in data 28 Novembre 2006 di cui al repertorio n°115877, raccolta n°31679, registrato a Piombino il 12 Dicembre 2006 al n°663 (e pertanto si richiama alla documentazione prodotta a suo tempo). Nella presente Variante al vigente PMAA viene mantenuta la previsione per la realizzazione delle strutture denominate: "Passerella Aerea" e del padiglione denominato "L'Aquilone" così come riportate nei progetti già allegati al vigente PMAA di cui si riportano valori di superficie e volumetria relativi a tali nuove esecuzioni architettoniche. Viene inoltre prevista la chiusura parziale di due tettoie in fregio al magazzino per l'ampliamento dello stesso.

1.3. Ampliamento del centro agricolo di Bellaria (C.A.B.)

Le nuove esigenze produttive comportano la necessità di ampliare gli spazi dedicati al ricovero di macchine, impianti ed attrezzature agricole necessarie alle attività di conduzione dei fondi aziendali, oltre che di spazi dedicati al personale.

1.4. Ampliamento ricovero attrezzature loc. Botro alle Macine

Il progetto in essere è da considerarsi acquisito con l'approvazione del vigente PMAA di cui all'Atto di Convenzione stipulato con il Comune di Castagneto Carducci in data 28 Novembre 2006 di cui al repertorio n°115877, raccolta n°31679, registrato a Piombino il 12 Dicembre 2006 al n°663 (e pertanto si richiama alla documentazione prodotta a suo tempo).

1.5. Realizzazione di Magazzino dei Prodotti Finiti aziendali

Tra i fabbricati funzionali che la tenuta dell'Ornellaia non ha ancora in dotazione per l'adeguato svolgimento dell'attività agricola, il magazzino per lo stoccaggio e l'affinamento dei prodotti finiti è senz'altro quello di cui c'è maggiore necessità, visto che quello esistente nell'attuale cantina risulta sottodimensionato, oltre che dislocato in una zona dell'azienda logisticamente scomoda, a causa della lontananza dalla viabilità di accesso. Il piccolo magazzino attualmente esistente continuerà ad avere la funzione di "polmone di stoccaggio" per 24 ore del prodotto confezionato, dopo di che si renderà necessario spostare il vino imbottigliato ed etichettato in strutture idonee alla perfetta conservazione e sufficientemente capienti a fornire alternativa all'attuale esternalizzazione dello stoccaggio.

Il nuovo edificio di progetto avrà una superficie di 763 m² utili e si svilupperà su due piani: terreno ed interrato. Comprenderà magazzini, area vendita e reception.

La struttura permetterà l'idoneo affinamento di cinque/dieci annate "storiche", ovvero più vecchie rispetto a quella in commercio. Considerando che soltanto di "Ornellaia" sono annualmente prodotte circa 170.000 bottiglie e che viene accantonato circa il 10% delle bottiglie, per l'affinamento delle produzioni di cinque anni si ha necessità di un magazzino capiente abbastanza per accogliere 85.000 bottiglie, ovvero circa 170 bancali di ingombro unitario pari a circa 1,5 m².

1.6. Interventi su fabbricati esistenti in loc. Ornellaia

Le opere non concernono nuove edificazioni o ampliamenti, e consistono esclusivamente in adeguamenti interni alle strutture esistenti che permetteranno l'ampliamento dell'offerta agrituristica sia in termini di pernottamenti, di somministrazione pasti oltre che di degustazioni ed eventi

Nel fabbricato principale è prevista la trasformazione di una "living room" in due nuove camere per uso agrituristico e di un'unità abitativa indipendente in sala per somministrazione pasti.

**SUPERFICI EDIFICATORIE AZIENDALI: RAFFRONTO SCHEMATICO TRA
LA SITUAZIONE DI PREVISIONE DEL PAPMAA ORIGINARIO, QUELLA
ATTUALE E QUELLA DI PREVISIONE CON LA VARIANTE**

L'incremento, delle superfici utili e coperte da tettoia, che viene richiesto con la variante al PAPMAA è pari a circa 2.700 m², in grandissima parte interrata.

Costruzioni aziendali	Superficie prevista al 2016 dal PAPMAA del 2006 (mq)	Situazione attuale (settembre 2013) (mq)	Differenza (sup. ancora realizzabile) (mq)	Superficie autorizzata ancora da realizzare (mq)	Superficie in progetto da realizzare con la variante (mq)	Superficie totale fra PAPMAA del 2006 e variante (mq)
Cantina Ornellaia (loc. Fornaci)	8.194	5.887	2.307	346	225	-1736
Casa Bezzini agriturismo	510		510	-	-	-
Botro alle Macine	210	69	141	141	-	-
Centro Agricolo Bellaria (C.A.B.)	310	297	13		93	80
Cantina Masseto (loc. Casa Bezzini)*			510		2.560	2.050
Magazzino P.F.					807	807
Totale superficie	9.224	6.253	3.481	487	3.685	1.201

N.B.: le superfici indicate comprendono quelle utili e coperte da tettoie .

* : le superfici indicate sono esclusivamente quelle utili. Il progetto prevede anche superfici tecnologiche quali cavedi e simili.

La superficie coperta delle strutture aziendali al termine della variante al PAPMAA sarà pari a circa 14.660 m² pari allo 0,72% della superficie aziendale.

2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.

Insieme agli interventi edilizi saranno realizzate opere ad essi connessi o comunque finalizzate ad integrare la produzione agricola con la salvaguardia ambientale, elemento chiave al fine di comunicare un territorio di eccellenza. Tali opere creeranno sinergia con l'attività agricola e con le attività connesse e serviranno per dare un aspetto paesaggistico ancora più appetibile agli ospiti agrituristici dell'azienda.

Si rimanda agli allegati concernenti gli elaborati grafici e descrittivi a cura dei progettisti per elementi di dettaglio.

2.1. Riporto di terra di scavo con valorizzazione in azienda

Viene attuata una riqualificazione ambientale con il riutilizzo di terra di scavo, che altrimenti sarebbe destinata alla discarica. Le tre zone in cui avverrà il riporto del suolo sono:

- ✓ Fosso di scolo della diga denominata "Digotto" posto in prossimità della zona prevista per la realizzazione della cantina: verrà effettuato un intervento di rimodellamento del canale sfioratore che porterà ad un deposito di circa 900 m³. di terreno al fine di limitare i processi erosivi.
- ✓ Area posta sul lato Est dell'attuale cantina; in tale area si trova un appezzamento di terreno che presenta un forte dislivello, la parte inferiore è raccordata con quella superiore da una ripida scarpata. Rimodellando la scarpata con la creazione di un gradone si avrà un deposito di circa 3.400 m³. di terreno. Il suolo riportato sarà il substrato sul quale verrà attuato un progetto di riqualificazione del bosco, presentato contestualmente alla variante presso gli uffici delle autorità deputati all'autorizzazione.
- ✓ Area posta in località "La Fontina", in prossimità del centro agricolo di "Botro alle Macine"; tale zona è molto bassa e soggetta al ristagno delle acque piovane; la quantità di terreno da poter depositare sarà di circa 6.300 m³.

3. INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI E DA REALIZZARE E DEI RELATIVI FONDI COLLEGATI AGLI STESSI

Non sono presenti in azienda fabbricati non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali previste dal programma.

4. DEFINIZIONE DEI TEMPI E DELLE FASI DI REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

Programma cronologico degli interventi previsti in variante:

Tipo intervento		Tempistica
Inquadramento	Descrizione sintetica	
Agronomico (fuori dall'approvazione della variante)	Impianto di 15 ettari di vigneto	Già attualmente in corso: è previsto l'impianto di circa 5 ettari ogni anno; ultimazione attesa nella primavera del 2015.
Ambientale	Valorizzazione terra di scavo "Cantina Masseto" in azienda	Inizio lavori: febbraio 2014; fine lavori: marzo 2016
Edilizio	Ampliamento interrato di casa Bezzini per realizzazione "Cantina Masseto"	Inizio lavori: gennaio 2014; fine lavori e operatività: ottobre 2016;
	Completamento Cantina Ornellaia	Inizio e fine lavori: 2018
	Ampliamento centro agricolo Bellaria (C.A.B.)	Inizio lavori: marzo 2017; fine lavori e operatività: ottobre 2017;
	Ampliamento ricovero attrezzature Botro alle Macine	Inizio lavori: marzo 2015; fine lavori e operatività: novembre 2015;
	Realizzazione magazzino Loc. Ornellaia	Inizio lavori: novembre 2015; fine lavori e operatività: aprile 2016;
	Interventi fabbricato Podere Ornellaia	Inizio lavori: dicembre 2013; fine lavori e operatività: marzo 2014;

5. IN RIFERIMENTO ALLE NUOVE COSTRUZIONI, INDICAZIONE DEL MOTIVO PER IL QUALE NON È POSSIBILE IL RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti, e non già utilizzati a scopi produttivi in azienda, sono gli edifici di loc. Casa Bezzini, e le abitazioni (o porzioni di esse) di loc. Ornellaia deputate all'attività di agriturismo.

I primi fabbricati, attualmente diruti, saranno recuperati a scopi produttivi e rappresenteranno l'intera parte fuori terra della Cantina Masseto.

I fabbricati o porzioni di essi, costituenti il Podere Ornellaia, sono in parte utilizzati per attività agrituristiche a seguito della approvazione del PAMAA del 2006.

Come evidente dagli elaborati presentati in fregio al programma, le strutture abitative presenti in loc. Ornellaia, per le loro caratteristiche storiche, strutturali e urbanistiche (leggasi vincoli di immodificabilità dettati dal vigente PRG e riportati nella relazione urbanistica) non hanno le dimensioni ed i requisiti igienico sanitari per poter svolgere le funzioni del corpo di fabbrica di progetto, che sarà destinato a magazzino dei prodotti finiti, nonché a vendita, con relativi uffici e locali di servizio. Negli edifici attualmente esistenti non sono possibili adeguamenti strutturali per poter svolgere le funzioni di quello di progetto, visto che sarebbe comunque impossibile coniugare il passaggio di operatori e di mezzi con la concomitante presenza di abitazioni deputate alla dimora ed al riposo del personale addetto.

Attualmente l'azienda non ha strutture deputate a magazzino dei prodotti finiti all'interno della propria unità produttiva; la sua realizzazione permetterà anche un più efficiente controllo degli ingressi ed una area di sosta e parcheggio disimpegnando il traffico veicolare dalla S.p. Bolgherese, senza tuttavia che vada ad impattare sulla viabilità interna.

Gli edifici esistenti, posti in loc. Casa Bezzini, attualmente collabenti, ed autorizzati all'impiego agrituristico dal precedente PAPMAA, saranno ristrutturati e recuperati a scopo produttivo, andando a costituire la parte fuori terra della Cantina Masseto.

6. CONCLUSIONI

L'attuazione degli interventi previsti dalla presente variante al PAPMAA permetterà principalmente ad Ornellaia e Masseto Società Agricola s.r.l., l'opportuna valorizzazione della produzione e del marchio del Masseto, il vino aziendale che nel corso degli anni ha ottenuto i riconoscimenti più alti in campo internazionale.

La realizzazione delle strutture e degli investimenti ambientali sono organiche rispetto ai nuovi obiettivi prefissati dalla Società Agricola in termini produttivi, economici occupazionali, dello sviluppo delle attività connesse; valorizzazione paesaggistica ed ambientale dell'azienda avverrà attraverso l'utilizzazione degli spazi epigei di nuova costruzione della cantina Masseto, la particolare cura nella scelta delle tipologie

architettoniche e dei materiali per tutti fabbricati di progetto, il recupero delle acque superficiali e della terra di scavo a fini agricoli.

Castagneto Carducci, 01 ottobre 2013

Il legale rappresentante

Dottore Agronomo Leonardo Raspini



