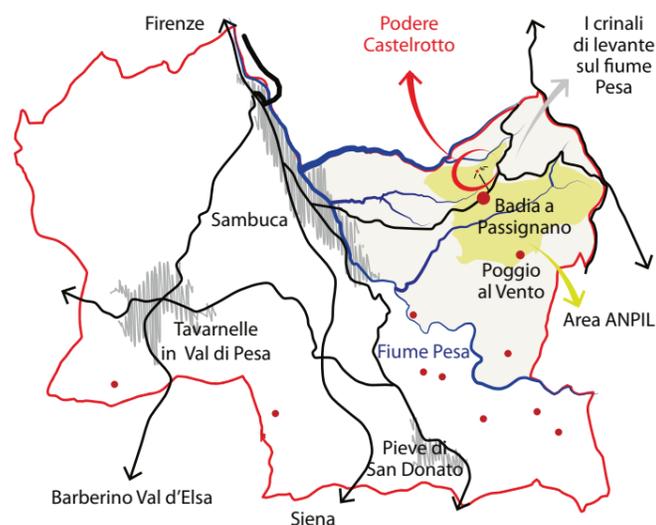


*SCHEDA NORMA Piano di recupero Podere Castelrotto*

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA  
Quadro territoriale



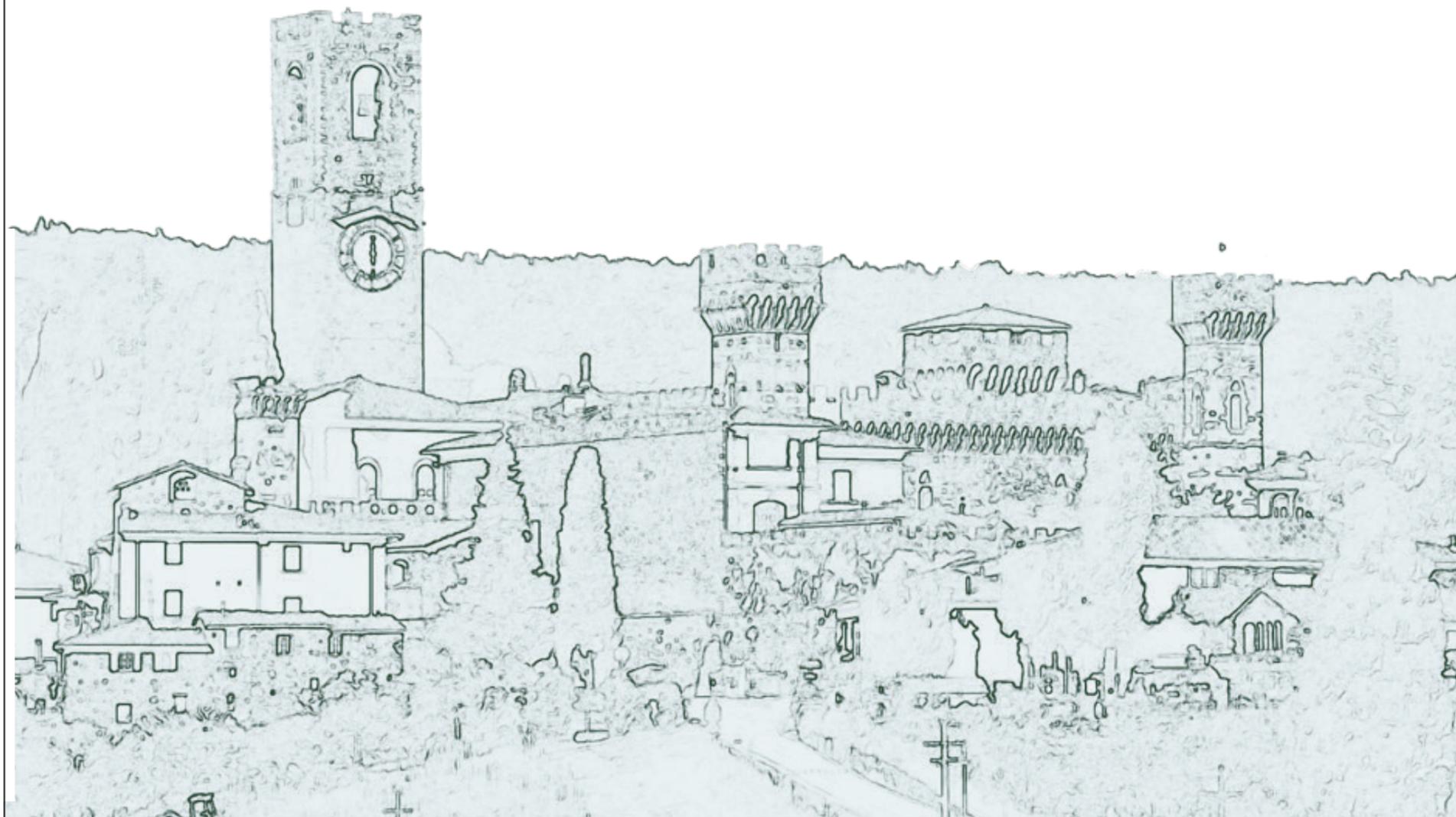
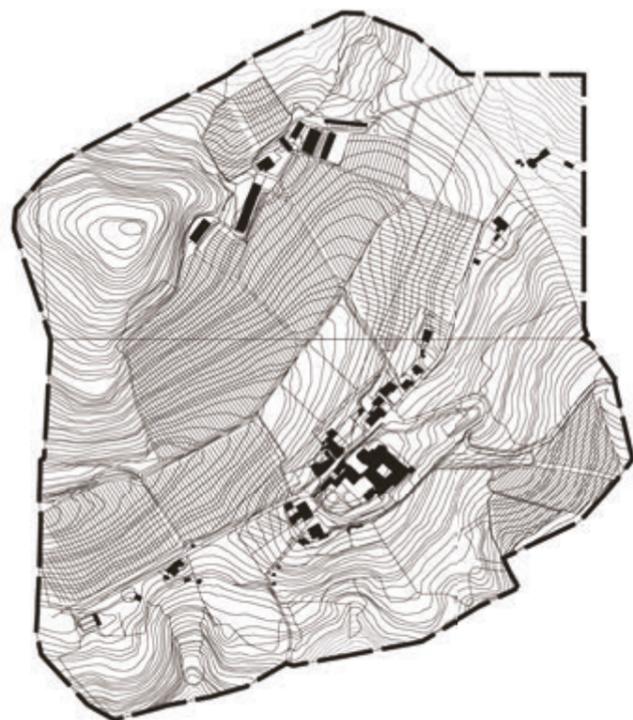
Progettisti incaricati:

Architetto Silvia Viviani, Via di Ripoli 78, 50126 Firenze

Architetto Bernardo Tori, Via San Niccolò 68, 50125 Firenze

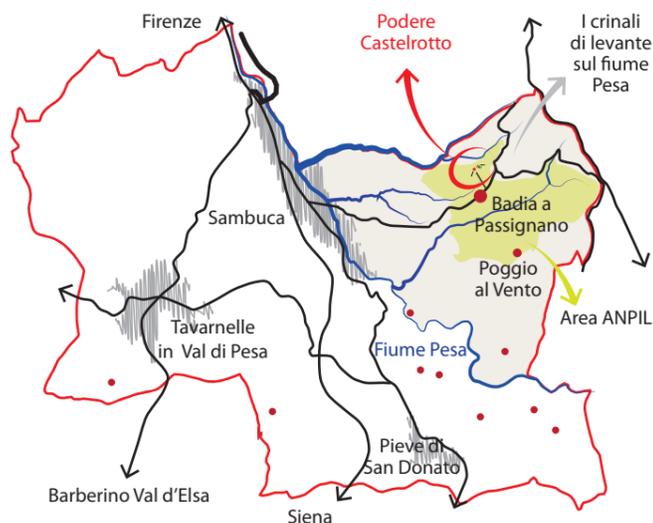
INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI STUDIO  
SU CTR REGIONALE - scala 1: 10.000

— Ambito oggetto di studio



*SCHEDA NORMA Piano di recupero Podere Castelrotto - 1 ambito del Piano di recupero*

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA  
Quadro territoriale

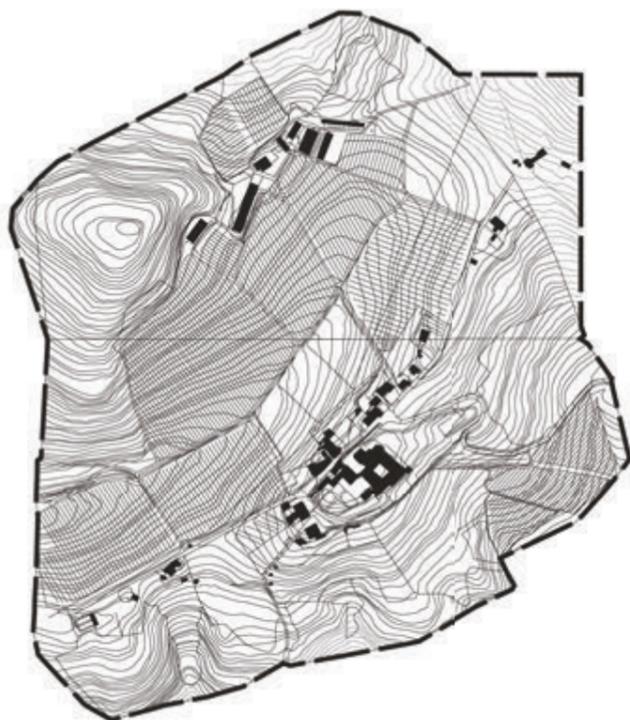


INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI STUDIO  
SU CTR REGIONALE - scala 1: 10.000

— Ambito oggetto di studio



*SCHEDA NORMA Piano di recupero Podere Castelrotto - 2 linee guida per il paesaggio*

-  Cura delle aree boscate
-  Cura del sistema degli oliveti di crinale e di mezza costa
-  Cura del sistema della viticoltura di pregio
-  Riqualificazione della vegetazione ripariale, sostituzione e riprogettazione delle aree a vegetazione mista, incongrua o in abbandono
-  Riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale
-  Edifici che appartengono al sistema poderale storico
-  Edifici incongrui da demolire
-  Nuovi edifici da realizzare: due principali e due secondari residenziali a Castelrotto, in sostituzione dei sei edifici incongrui esistenti
-  Mantenimento e cura della rete della viabilità storica e poderale
-  Valorizzazione e cura della rete della principale viabilità poderale storica
-  Mantenimento o creazione di dotazioni ecologiche come siepi o filari alberati in grado di valorizzare la viabilità storica poderale, realizzare connessioni con i crinali coltivati a olivi e di migliorare i livelli di permeabilità del suolo
-  Tutela e valorizzazione delle aree visivamente emergenti e delle principali relazioni visuali con il poggio di Castelrotto e il nucleo di Badia a Passignano
-  Punti di vista panoramici da valorizzare
-  Aree di progetto dei nuovi edifici e delle relative pertinenze
-  Ambiti visuali di riferimento per la progettazione e diversificazione culturale con introduzione, nelle aree di pertinenza degli edifici, di piccoli appezzamenti di oliveto, filari o lingue di bosco, secondo lo schema esemplificativo di seguito illustrato.
-  I vigneti abbastanza estesi, tipici di quest zona, sono intersecati spesso da oliveti e talvolta da bosco. Numerosi poderi documentati nelle foto a fianco mostrano, salendo di quota, una sequenza tipica del paesaggio chiantigiano: vigneto - oliveto - edificio storico di crinale o mezza costa. Questo schema è riscontrabile sia nel caso del nucleo di Badia a Passignano visto da sud-est, sia presso alcuni edifici esistenti nel territorio di riferimento.
-  La collocazione di oliveti e/o di gruppi o filari di alberi nei pressi dei nuovi edifici può avere una molteplice funzione: valorizzare le visuali prospettiche dalla viabilità di crinale; fare da filtro tra residenza e aree agricole; introdurre maggiore diversificazione culturale; attenuare l'impatto delle trasformazioni.

**TERMINI DELLA RIQUALIFICAZIONE E DEL RIDISEGNO DEL PAESAGGIO**

linee guida del progetto di paesaggio così come approvate dalla conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014



*SCHEDA NORMA Piano di recupero Podere Castelrotto - 4 parametri e condizioni del progetto*

**INTERVENTI AMMESSI E RIFERIMENTI NORMATIVI**

-  Perimetro dell'ambito del Piano di recupero e dell'area oggetto della trasformazione, dove progettare i nuovi edifici e le relative pertinenze
-  Area di pertinenza dell'edificio storico principale, esclusa dall'ambito del Piano di recupero
-  Edifici storici esistenti esistenti al 1825, esterni all'ambito del Piano di recupero
-  Edifici incongrui in abbandono, oggetto di demolizione e normati con schede da n. 431 a n. 436 - Art. 82 delle NTA
-  Sagome indicative dei nuovi edifici, da posizionare più precisamente con il progetto di piano attuativo
-  Vigneto specializzato in sottozona a prevalente o esclusiva funzione agricola - Art. 50 delle NTA del RU
-  Aree a vegetazione mista, incongrua o in abbandono da riprogettare secondo criteri indicati nella presente scheda
-  Aree idonee per la collocazione di oliveti, per una maggiore diversificazione colturale, per attenuare l'impatto delle trasformazioni
-  Riqualficazione/ricostituzione vegetazione ripariale
-  Mantenimento dei filari alberati esistenti lungo la principale viabilità di accesso
-  Limite aree di contesto della struttura profonda del territorio - Art. 45 delle NTA del RU

Ulteriori riferimenti normativi rispetto alle NTA del RU vigente:

- Art. 47 Tutela dei percorsi storici;
- Art. 49 Tutela degli elementi costitutivi del paesaggio agrario;
- Art. 65 ANPIL di Badia a Passignano.

Inoltre per l'intero ambito del Piano di recupero valgono:

- gli obiettivi di qualità paesaggistica con valore di indirizzo contenuti nell' "Allegato A - Normativa del territorio agro-forestale" del RU ("Tipo VI - I paesaggi della viticoltura" e "Sottozona 7" di Badia a Passignano);
- Il "Regolamento dell'ANPIL di Badia a Passignano" approvato dal C.C. con delibera n. 46 del 23/09/2008.

Di questi documenti si è tenuto conto nella definizione degli elaborati di variante al RU e delle indicazioni progettuali.

**Gli interventi di natura paesaggistica evidenziati nella presente Scheda norma (parte 3), che ricadono all'esterno del perimetro delle due aree di trasformazione di Castelrotto, dovranno essere ricompresi tra quelli oggetto della Convenzione di attuazione e del relativo Piano di recupero, che ne disciplinerà modalità e tempi di realizzazione limitatamente a:**

- mantenimento dei filari alberati lungo la viabilità principale di accesso;
- riqualficazione/ricostituzione della vegetazione ripariale.

**DIMENSIONAMENTO DEI NUOVI EDIFICI**

Volumetrie recuperabili : **massimo 30% della volumetria esistente e legittimamente edificata (art. 82 delle NTA)**

SUL massima ammissibile per i nuovi edifici : **1.060 mq**



*SCHEDA NORMA Piano di recupero Podere Castelrotto - 4 parametri e condizioni del progetto***CARATTERI DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA**

I nuovi edifici dovranno essere di elevata qualità progettuale e riproporre quanto più possibile, nella struttura architettonica, i nuclei rurali tipici dei complessi a presidio del territorio agricolo.

In particolare:

- la soluzione morfologica dovrà essere tale da minimizzare l'impatto visivo dalla grande distanza;
- le finiture delle facciate dovranno essere realizzate con intonaco di colore chiaro e la copertura dovrà essere a falde (capanna e/o padiglione), con manto di copertura in laterizio.

**CARATTERI DELLA QUALITÀ DEGLI SPAZI APERTI E CONDIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE**

Il progetto degli spazi aperti dovrà essere predisposto e realizzato secondo le seguenti indicazioni:

- mantenimento o creazione di dotazioni ecologiche come siepi o filari alberati in grado di valorizzare la viabilità storica poderale, realizzare connessioni con i crinali e migliorare i livelli di permeabilità del suolo;
- rispetto dell'andamento naturale del terreno e rimodellamento, ove necessario, all'interno degli ambiti di intervento in funzione delle demolizioni, dei ripristini e delle nuove edificazioni;
- creazione di spazi verdi con uso di alberi autoctoni di varia grandezza;
- valorizzazione e cura della rete della principale viabilità poderale storica;
- progettazione e diversificazione colturale con introduzione, nei pressi degli edifici, di piccoli appezzamenti di oliveto, filari o lingue di bosco, secondo lo schema esemplificativo precedentemente illustrato (parte 2 della scheda);
- collocazione di oliveti e/o di gruppi o filari di alberi nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici per valorizzare le visuali prospettiche dalla viabilità di crinale, fare da filtro tra residenza e aree agricole e attenuare l'impatto delle trasformazioni;
- utilizzo di colori naturali per il fondo di vasche e piscine situate all'aperto, da realizzare interrate e preferibilmente con tecnologia a sfioro.
- utilizzo di pavimentazioni naturali con proprietà drenanti.

In merito all'approvvigionamento idrico delle nuove residenze previste dalla Variante, si rileva che i nuovi edifici saranno allacciati al pubblico acquedotto e che, nel caso i tempi della fine dell'esecuzione dei lavori non collimassero con quelli dell'opera acquedottistica, le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche dell'area risultano favorevoli al reperimento della risorsa idrica necessaria a garantire il fabbisogno sia idropotabile che irriguo per il verde privato e le piscine dei nuovi complessi abitativi; ciò potrà avvenire attraverso la realizzazione di un unico pozzo all'interno della proprietà, della profondità indicativa di 200 metri.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI LOCALIZZATIVI DEGLI INTERVENTI AMMESSI SU MAPPA CATASTALE - scala 1:2.000**