

PIANO ATTUATIVO ai sensi dell' art. 119 L.R.65/2014, in contestuale variante al Regolamento Urbanistico, per recupero a fini residenziali, mediante demolizione e parziale ricostruzione,del complesso di prefabbricati ex-agricoli dismessi del Podere Castelrotto in località Badia a Passignano, con riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero contesto.

PROGETTO	Bernardo Tori studio di architettura		
CONSULENZA TECNICA	Via San Niccolò n° 68 cap 50125, Firenze tel. 055/2476931 b.tori@bernardotori.it www.studiotori.it		
	Consulenza geotecnica e geologica: IdroGeo Srl - Via S. Pellico 14/16, 50052 Certaldo		
OGGETTO: Progetto - Schema indicativo e linee guida			
STATO di FATTO			
I PROGETTISTI	LA PROPRIETA'		
Arch. Bernardo Tori Via S. Niccolò, 68 50125 - Firenze	Marchesi Antinori Spa Piazza degli Antinori, 3 50123 - Firenze P. Iva: 05087460480		
NOME FILE	TIPO DI DOCUMENTO Tavola grafica	SCALA .	DATA 01/08/2016

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
PROVINCIA DI FIRENZE



CASTELROTTO E BADIA A PASSIGNANO
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettisti incaricati:
Architetto Silvia Viviani, Via di Ripoli 78, 50126 Firenze
Architetto Bernardo Tori, Via San Niccolò 68, 50125 Firenze

Allegato 5
PROGETTO
Schema indicativo e linee guida

Conferenza di copianificazione
Art. 25 L.R. 65/2014

LUGLIO 2015



PROGETTO DI PAESAGGIO - LINEE GUIDA

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, e un piccolo edificio per l'accoglienza turistica nei pressi del parcheggio del nucleo storico

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 colturale 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 colturale, attenuare l'impatto delle trasformazioni.

