

CASTELROTTO E BADIA A PASSIGNANO VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

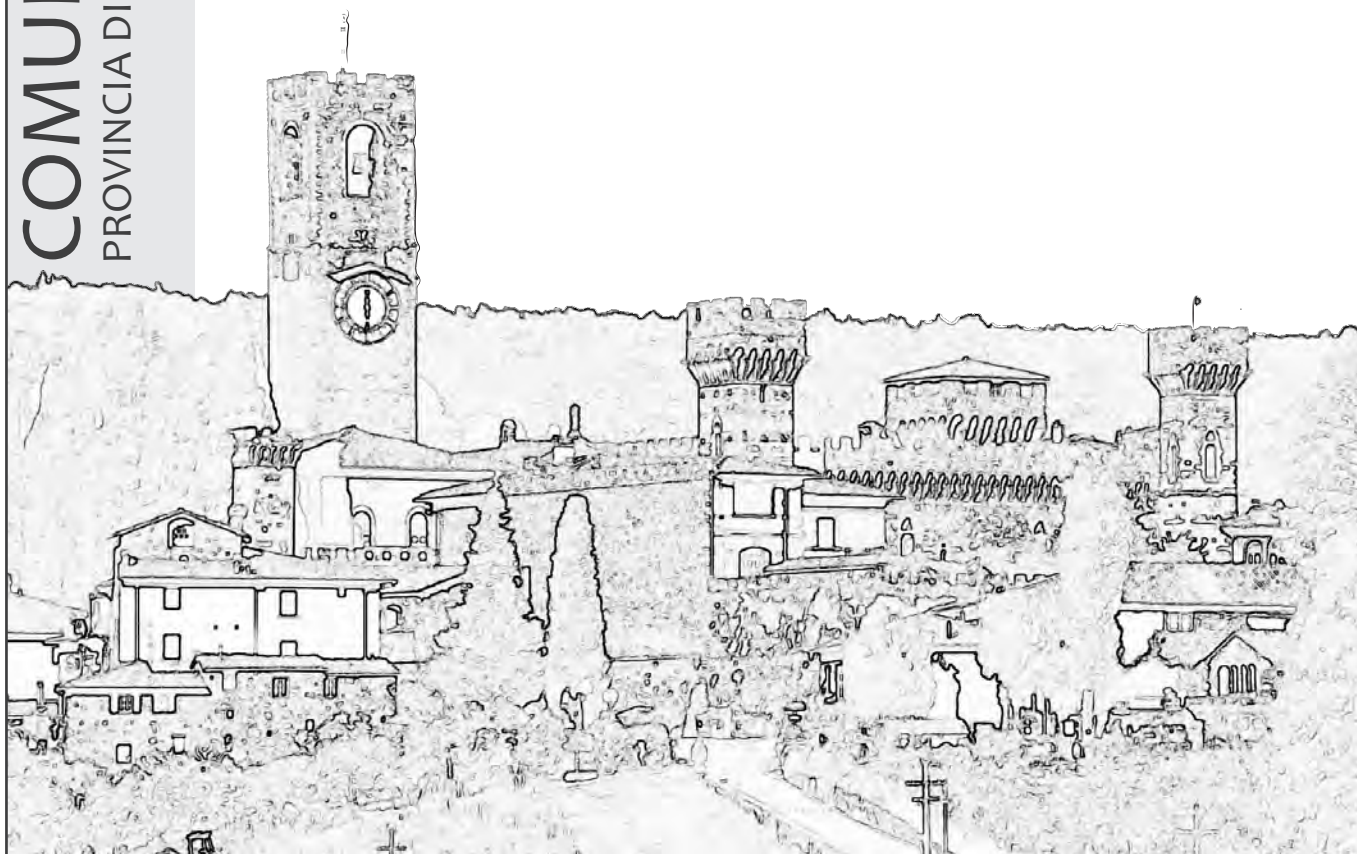
Progettisti incaricati:

Architetto Bernardo Tori, Via San Niccolò 68, 50125 Firenze

Architetto Silvia Viviani, Via di Ripoli 78, 50126 Firenze

Relazione di avvio del procedimento

LUGLIO 2015



Sommario

Premessa	2
1. Il podere di Castelrotto	3
2. Il contesto ambientale, paesaggistico e la visualità	5
Flora e fauna	5
Geologia	7
I crinali di Badia a Passignano e Poggio al Vento e gli insediamenti storici.....	8
Caratteri del paesaggio agrario	9
Relazioni e valori visuali	9
3. Quadro di riferimento normativo	12
Regolamento Urbanistico comunale (RU) del comune di Tavarnelle Val di Pesa	12
Piano Strutturale	32
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.....	34
Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico	39
4. Finalità e contenuti della variante al Ru	43
5. Processo di valutazione	47
6. Soggetti da coinvolgere nel procedimento	47
7. Allegati alla relazione di avvio del procedimento	48
1. Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto – estratto	
2. Quadro territoriale – schemi interpretativi – varie scale	
3. Castelrotto e Badia a Passignano – Uso del suolo - scala 1:5.000	
4. Castelrotto e Badia a Passignano – Caratteri del paesaggio - scala 1:5.000	
5. Castelrotto e Badia a Passignano – Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000	

Premessa

La società Antinori Agricola S.r.l., proprietaria di una serie di annessi agricoli non più utilizzati a fini agricoli siti in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa in località Castelrotto, intende recuperare le volumetrie ammesse dal vigente Regolamento Urbanistico a fini residenziali liberi ricollocandoli in prossimità delle aree attualmente occupate dagli annessi stessi. Il Regolamento Urbanistico vigente ammette tale recupero, ma, con specifica norma riferita agli immobili in oggetto, all'art. 82 delle NTA ne prevede una parziale ricollocazione pari ad almeno il 55%, nelle aree di pertinenza dell'insediamento esistente (con le destinazioni e le categorie ammesse) ed il restante 45% da destinare ad edilizia residenziale convenzionata e da collocarsi in prossimità dell'abitato di Badia a Passignano.

L'Antinori Agricola ha recentemente presentato al Comune di Tavarnelle una proposta di ricostruzione delle volumetrie ammesse dal RU (3600 mc), attraverso ristrutturazione urbanistica, con demolizione completa dei 6 annessi in oggetto e ricostruzione di due ville (fabbricati principali) e di due fabbricati minori.

Tale intervento viene consentito esclusivamente mediante piano attuativo che, in questo caso, potrà essere qualificato come Piano di Recupero. L'intervento così configurato necessita di una apposita variante al RU che ne preveda l'attuazione. Tale variante dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero ai sensi della LRT 65/2015, art. 228 comma 2 (dato che il Comune ha RU "scaduto") e art. 107 comma 3.

La Giunta Comunale, con apposita comunicazione del 6 Marzo 2015 indirizzata al responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, ha apprezzato positivamente la proposta della società dando conseguente mandato al responsabile di attivare le procedure necessarie alla fattibilità della proposta stessa.

La proposta risponde, infatti, ai mutati obiettivi dell'amministrazione comunale in materia di edilizia residenziale convenzionata e di riqualificazione paesaggistica dell'ambito oggetto di studio.

1. Il podere di Castelrotto

L'area d'intervento è localizzata ad una quota di circa 340 metri s.l.m, in un'area relativamente pianeggiante posta tra due rilievi collinari che sorgono di fronte al borgo di Badia a Passignano, in direzione nord ovest.

Al centro dell'area d'intervento, in asse con la strada rettilinea che lo collega al borgo di Badia a Passignano, si trova l'edificio denominato "Podere Castelrotto", nucleo intorno al quale negli anni dal '66 al '70 è stata costruita, in più fasi, una serie di capannoni prefabbricati in cemento armato per l'allevamento. Il podere storico (presente già nel catasto leopoldino) non è di proprietà della Società Antinori Agricola. L'area di proprietà si sviluppa a nord-est e a sud-ovest del nucleo storico e conta la presenza di quattro capannoni prefabbricati nell'area di nord-est e due capannoni prefabbricati nell'area di sud-ovest. I sei capannoni sono disposti parallelamente alle curve di livello e collegati fra loro da una strada di campagna che costeggia il perimetro della vigna (che sviluppa a sud, verso valle) e da alcuni percorsi nella retrostante area boscata (che sviluppa a nord, verso monte).

Da un'indagine presso l'ufficio tecnico comunale di Tavarnelle Val di Pesa sono state rintracciate le pratiche edilizie che legittimano i capannoni presenti nell'area oggetto d'intervento e riportati nell'allegato secondo la seguente numerazione:

1. In data 08.09.1966 viene concessa la licenza di costruzione - nullaosta per la costruzione di un centro suinicolo composto di tre edifici per un totale di 4.083 mc.
2. In data 02.11.1967 viene concessa la licenza di costruzione - nullaosta per una costruzione ad uso pollaio per un totale di 3.429 mc.
3. In data 31.01.1970 viene concessa la licenza di costruzione - nullaosta (N. 6) per l'ampliamento di un centro suinicolo per un totale di 1.703 mc.
4. In data 17.04.1970 viene concessa la licenza di costruzione- nullaosta (n°47) per la costruzione di un fabbricato ad uso agricolo-avicolo per un totale di 1.296 mc.

I capannoni sono attualmente non più utilizzati e versano in stato di evidente degrado. Costituiscono per forma, dimensioni e materiali elemento incongruo in termini sia

urbanistici, sia paesaggistici- ambientali, soprattutto in riferimento al contesto di notevole pregio nel quale sono inseriti.

Gli edifici in oggetto sono descritti anche all'interno del RU del Comune di Tavarnelle Val di Pesa nel documento "Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto", in particolare all'interno delle schede n. 431, n. 432, n. 433, n. 434, n. 435 e n. 436, riportate nell'**Allegato 1** al presente documento.

2. Il contesto ambientale, paesaggistico e la visualità

La particolarità e il valore dell'ambito su cui si insedia il podere di Castelrotto sono principalmente dovuti al contesto ambientale e paesaggistico e al rapporto di reciproca visualità con il complesso monastico dell'Abbazia di San Michele Arcangelo a Passignano, monastero della Congregazione vallombrosana, e il nucleo di Badia a Passignano che lo ingloba.

L'area si trova al centro dell'area protetta di Badia a Passignano istituita dal Comune di Tavarnelle Val di Pesa nel 2008. Essa ha una estensione di 364 ettari di cui 204 di "prevalente interesse storico-naturalistico" e 160 di "prevalente interesse storico-paesaggistico".

Intorno al complesso storico sono presenti le principali componenti caratteristiche del paesaggio storico chiantigiano: colline con dolci pendenze coperte da filari di vigneti, oliveti o coltivate, alternate ad altre ricoperte di uliveti o boschi, punteggiate da fattorie e castelli posti su poggi e crinali e disegnate da una trama di sentieri e poderi generalmente posti a mezza costa. Questa struttura fondativa del territorio è ancora in gran parte leggibile.

In particolare l'area intorno alla Badia individua il cuore del sistema insediativo vallombrosano costituito dai due nuclei principali di **Passignano** e **Poggio al Vento**, dalle coltivazioni di vite e olivo e dai vari complessi rurali di origine medievale, e strutturato secondo il sistema policentrico e a maglia.

Per il valore del paesaggio l'area costituisce un ambito territoriale omogeneo di tutela e valorizzazione ai sensi della Convenzione europea del paesaggio (L. 9.1.2006 n. 14) e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni).

Flora e fauna

La flora e vegetazione presente nell'area protetta di Badia a Passignano può essere così suddivisa:

- ✓ colture specializzate - si tratta soprattutto di viticoltura ed olivicoltura, in parte di impianto recente.;

- ✓ seminativi arborati a olivo – si tratta di coltivi più antichi, presenti soprattutto nei pressi dell'abitato di Poggio al Vento;
- ✓ boschi degradati a prevalenza di cerro e pino domestico che si estendono sul versante che guarda a sud - si tratta di vegetazione secondaria percorsa da fuoco, come testimoniano alcuni resti presenti sul terreno di tronchi carbonizzati e danni alla parte basale dei fusti di pino domestico. Numerose le piante xerofite, quali cisto, leccio, erica arborea e ginestra spinosa;
- ✓ boschi dominati da roverella, cerro e orniello con presenza sporadica di pino domestico e che si trovano su tutto il versante nord che guarda l'Abbazia.

L'apparente uniformità di età degli individui, la quasi completa assenza di rigenerazione e alcune probabili tracce del sesto d'impianto, fanno presumere che il popolamento di pino domestico sia di origine antropica. Il taglio del bosco, nei decenni che si sono succeduti, avrebbe in tal caso favorito le latifoglie, portando alla situazione attuale, in cui la maggiore densità di individui si riscontra nelle zone meno accessibili e sfruttabili.

Nelle parti di bosco più vecchio si può incontrare:

- ✓ qualche maggiociondolo e olmo campestre;
- ✓ impianto di pino strobo, presente esclusivamente presso il Borro di Rimaggio.

L'impianto non è recente (per lo meno 30 anni).¹

I diversi ambienti presenti nell'area, boschi a diversa composizione e struttura, coltivi, incolti, arbusteti, acque ferme e correnti, permettono il mantenimento e la riproduzione di molte specie faunistiche.

L'aspetto più significativo è l'elevato indice di biodiversità che potrebbe essere fonte di irradiazione nelle zone circostanti di numerose specie contribuendo a ricreare equilibri che le differenti attività umane hanno fortemente compromesso.

Per quanto riguarda i mammiferi è stata accertata la presenza di 17 specie, una delle quali, quella del topo quercino, inserita nell'allegato A della LR 56/2000 in quanto specie di interesse regionale.

¹ Scheda dell'ANPIL di Badia a Passignano, PTC Provincia di Firenze

Gli uccelli sono presenti con 52 specie nidificanti, delle quali 3 di interesse regionale, ossia il gheppio, l'averla piccola e il codirosso, mentre 12 sono considerate vulnerabili o in declino a livello europeo.

Per la fauna "minore" si segnala, tra gli anfibi, la presenza della rana italica, anche questa d'interesse regionale, mentre i rettili sono presenti con 9 specie.

In totale per la fauna vertebrata, allo stato attuale delle conoscenze, si ha questa situazione:

- ✓ *vertebrati presenti: 81 specie*
- ✓ *d'interesse regionale: 5 specie*
- ✓ *d'interesse comunitario - uccelli: 12 specie²*

Geologia

Nell'area affiorano varie formazioni geologiche le cui rocce sono state depositate nell'antico Oceano Ligure-Piemontese, chiusosi a causa dei movimenti tettonici che hanno poi portato alla orogenesi alpina.

Alle rocce originate da depositi di mare profondo si susseguono rocce formate a partire da depositi avvenuti in mare più basso e successivamente in ambiente continentale. In particolare nell'ambito oggetto di studio affiorano arenarie e siltiti silicoclastiche-carbonatiche (Cretacico superiore), argilliti grigio-brune e calcilutiti (Cretacico superiore - Paleocene) e la Formazione di Monte Morello, rocce originate da depositi di frana sottomarina con affioramento di strati anche molto spessi di calcari marnosi (colore chiaro e grigio) e marne (Paleocene superiore - Eocene Medio).³

² Scheda dell'ANPIL di Badia a Passignano, PTC Provincia di Firenze

³ Scheda dell'ANPIL di Badia a Passignano, PTC Provincia di Firenze

I crinali di Badia a Passignano e Poggio al Vento e gli insediamenti storici

La struttura dell'insediamento storico è di tipo policentrico a maglia di origine medievale. Sui crinali sorgono i principali insediamenti, castelli e ville fattoria, interconnessi attraverso un sistema ramificato e ben riconoscibile di percorsi poderali alle case coloniche, posizionate in genere a mezza costa. Come testimonianza dell'antico sistema insediativo sono particolarmente interessanti oltre l'abbazia e il castello di Badia a Passignano, alcuni sentieri storici con tracce di lastricato e di antichi ponti come quelli che da Badia portavano all'antichissimo abitato di Poggio al Vento e alcuni esempi ben conservati del sistema dei poderi: *Pogliano o Pugliano, Podere Monte, La Selva e Calcinaia*.

Il **complesso monastico di San Michele Arcangelo** sorge lungo una viabilità principale di crinale in posizione di controllo del territorio, domina il paesaggio nell'ambito dei rilievi a est del fiume Pesa. Più volte distrutto e ricostruito, oggi appare più come un castello che come una comunità monastica. E' racchiuso infatti all'interno di mura quattrocentesche a pianta quadrangolare con torri d'angolo. Si notano bene alcune integrazioni neogotiche realizzate alla fine del XIX secolo quando, soppressa la comunità monastica, venne trasformato temporaneamente in una villa. La chiesa abbaziale, a pianta a croce latina, è stata quasi interamente ricostruita dalla seconda metà del XVI secolo. Nel 1986 il monastero è tornato alla Congregazione vallombrosana.

Vicina alla Badia e al podere di Castelrtotto, lungo strada che dalla frazione di Sambuca conduce al monastero, si trova una cappella che prende il nome dal podere in cui fu costruita: **Cappella del Morandello**. Si tratta di un piccolo edificio dotato di una semplice facciata al cui centro sorge il portale affiancato da due finestrelle quadrate con sottostati inginocchiatoi e sovrastato da un occhio ovale. Tutte le aperture sono incorniciate da pietra serena e l'edificio appare curato ed elegante anche grazie alle due volute che lo raccordano sui lati al muretto in pietra posto lungo la via che regge la strada fino al nucleo di Badia.

A breve distanza verso nord, sulla strada che conduce a Panzano e Greve in Chianti, è situata un'altra piccola ed elegante cappella a pianta circolare realizzata per ricordare

la memoria di un miracolo qui realizzato da San Giovanni Gualberto, la **Cappella dei Pesci**. L'edificio ha pianta circolare ed è sovrastato da una cupoletta, nella cui lanterna è riportata la data di costruzione “1798”, rivestita esternamente da mattoni disposti a squame di pesce. All'interno, sotto l'altare, è collocata la vasca dalla quale sgorgava l'acqua della sorgente miracolosa.

Poggio al Vento è l'altro riferimento territoriale importante nell'ambito oggetto di studio. La sua cima, che fa da sfondo all'Abbazia di San Michele se la si guarda da nord-ovest e da Castelrotto, fu sede di un castello di proprietà privata poi ceduto ai monaci dell'Abbazia di Passignano. Negli ultimi anni ha assunto l'aspetto di un borgo rurale in parte in stato di abbandono. Nell'abitato sono da segnalare un torre del XIII secolo e la chiesa romanica di Sant'Andrea.

Caratteri del paesaggio agrario

Il paesaggio agrario di queste colline è caratterizzato da zone specializzate a vigneto, spesso derivate da operazioni recenti di ristrutturazione fondiaria e agricole, e da alternanza tra oliveti e seminativi varimente inframezzati da superfici boscate.

La coltivazione del vigneto non assume quasi mai i caratteri di una vera propria monocoltura, a causa di una morfologia che non permette grandi estensioni esclusivamente dedicate alla vite. Sono presenti tuttavia zone specializzate abbastanza estese (fino a 10/15 ha), anche se con qualche intersezione di oliveto e talvolta di bosco. Gli impianti meno recenti sono stati fatti eliminando qualsiasi elemento che rendesse più complicata la modellazione dei versanti o potesse ostacolare le lavorazioni. Il risultato sono ampi vigneti a rittochino che formano un'immagine abbastanza uniforme, interrotta solo dalle strade e dal corredo di olivi e alberi attorno alle case rurali o i piccoli centri.

Relazioni e valori visuali

La Strada di Badia è una viabilità storica che da Sambuca porta all'omonimo nucleo antico caratterizzata da visualità molto aperta. Da essa, una volta giunti nei pressi del nucleo antico, si può apprezzare l'intero ambito riferibile al podere Castelrotto coltivato a vigneto e organizzato a mezza costa. La visualità reciproca e i rapporti

fisiografici tra i due luoghi risultano molto forti. Immediatamente sopra il vigneto e gli edifici di Castelrotto, in direzione nord est, emerge la cima boscata del poggio sulle cui pendici si insedia il podere.

Percorrendo la stessa strada è anche possibile fruire di scorci panoramici e visuali sui principali punti di riferimento del sistema morfologico e insediativo che caratterizza l'ambito del fiume Pesa e i suoi crinali a nord est. In particolare il Poggio al Vento che fa da sfondo all'Abbazia di San Michele guardando da nord-ovest e da Castelrotto e i principali insediamenti e poderi interconnessi attraverso un sistema ramificato e ben riconoscibile di percorsi poderali.

Questo insieme di colline intensamente coltivate e insediate, ben riconoscibile come una delle immagini archetipe della Toscana di oggi conosciuta nel mondo, domina il rapporto tra morfologia del rilievo, manufatto edilizio, vigneto, oliveto e bosco. Nell'equilibrio tra questi diversi usi e nella figurazione dei vari elementi che compongono questo quadro sta il carattere della struttura profonda del territorio oggetto di studio e dunque è nel disegno di queste stesse componenti che va ricercata la qualità del progetto.

Nell'ambito specifico del podere di Castelrotto sono presenti alcuni elementi di degrado ambientale come gli edifici dismessi, che impattano sia per le notevoli dimensioni sia per il loro stato di abbandono, oppure le schermature alberate di alcuni dei capannoni realizzate con essenze non autoctone e inadatte al contesto.

Nell'area protetta di Badia a Passignano esistono inoltre due sentieri segnalati con percorso ad anello che partono e tornano a Badia a Passignano percorrendo le colline circostanti, da dove si possono godere vedute panoramiche di grande suggestione e interesse.

Un sentiero passa da Badia a Passignano e in successione da Casa Silla, Casa la Paurosa, Casa Pugliano a Casa la Selva per poi tornare alla Badia (indicato con il n. 3 nella scheda descrittiva dell'ANPIL, PTC provincia di Firenze).

Un'altra parte da Badia a Passignano per raggiungere l'antico borgo medioevale di Poggio al Vento e tornare poi alla Badia. (indicato con il n. 4 nella scheda descrittiva dell'ANPIL, PTC provincia di Firenze).

3. Quadro di riferimento normativo

Per ciò che concerne la normativa di riferimento di seguito è redatta una prima ricognizione volta ad individuare le principali prescrizioni e indicazioni normative che interessano l'ambito di indagine contenute negli strumenti urbanistici vigenti: Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze e Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana. Sono inoltre riportati, ove ritenuto utile alla lettura, gli estratti degli elaborati grafici e cartografici dei piani con riferimento all'area indagata.

Regolamento Urbanistico comunale (RU) del comune di Tavarnelle Val di Pesa

Il RU vigente disciplina gli interventi ammessi nell'ambito oggetto della variante al RU nelle NTA al Capo IV - Territorio rurale e al Capo V - Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

In particolare interessano più precisamente l'ambito di studio i seguenti articoli:

Capo IV - Territorio rurale

- ✓ Articolo 44 "Boschi e altre formazioni forestali"
- ✓ Articolo 45 "I crinali insediati"
- ✓ Articolo 46 "Tutela della struttura morfologica e insediativa dei crinali"
- ✓ Articolo 47 "Tutela dei percorsi storici"
- ✓ Articolo 48 "Tutela del contesto agro-forestale dei crinali"
- ✓ Articolo 49 "Tutela degli elementi costitutivi del paesaggio agrario"
- ✓ Articolo 50 "Zone a esclusiva o prevalente funzione agricola"
- ✓ Articolo 65 "Area Naturale Protetta di Interesse Locale di Badia a Passignano" .

Di seguito sono riportati estratti degli articoli che interessano specificatamente le aree oggetto di trasformazione e quelle ed esse limitrofe (aree boscate, aree di contesto dei crinali insediati di cui alla Tavola 4, tutela dei percorsi storici, anpil di Badia a Passignano).

Articolo 44

Boschi e altre formazioni forestali

Oggetto della tutela

I boschi e altre formazioni forestali sono definite e disciplinate da:

- ✓ La LRT 39/2000 (legge forestale);
- ✓ Il Decreto del presidente della giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/r, (Regolamento forestale);
- ✓ Il Regolamento forestale comunale.

...

Prescrizioni

Per le aree boscate collocate nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, come definite al successivo art.50, valgono le seguenti ulteriori limitazioni all'utilizzo della risorsa:

- ✓ *Sono ammesse esclusivamente le opere destinate al governo e al potenziamento del bosco e del sottobosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica. Gli interventi, anche in applicazione delle disposizioni legislative regionali, debbono perseguire la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi:*
- ✓ *difesa dagli incendi, promozione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, manutenzione dei corsi d'acqua minori, azioni colturali su rimboschimenti, interventi fitosanitari;*
- ✓ *Sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili e realizzate dagli enti pubblici competenti;*
- ✓ *sono ammessi le insegne e i cartelli pubblicitari, fatti salvi quelli per percorsi pedonali e ciclabili;*
- ✓ *non sono ammessi i parcheggi non di servizio e la viabilità carrabile, ad eccezione di quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco limitatamente ai mezzi di soccorso; sono ammesse piccole piazzole attrezzate per la sosta e i pic-nic.*

Qualora sia necessaria la trasformazione dei boschi, secondo quanto previsto dal comma 1 art. 80 decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R, in caso di

rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici. I motivi di ordine ambientale, idrogeologico o economico-produttivi, per cui potrà essere assentita la trasformazione sono di norma riferibili ad interventi relativi a piani di miglioramento agricolo, piani attuativi, viabilità pubblica, impianti di interesse collettivo e dovranno evidenziare l'assenza di fattibili soluzioni alternative.

Sono comunque garantiti tutti gli interventi di cui al comma 2 art.80 del decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R.

...

Articolo 45 **I crinali insediati**

Oggetto della tutela

Nelle Tavv. 3 e 4 sono individuate le aree di tutela dei crinali insediati. Le aree di tutela dei crinali insediati sono costituite da:

- ✓ Le aree di massima visibilità così come identificate nella Tav. 3.
- ✓ Le aree di contesto così come identificate nella Tav. 4.

Queste ultime aree contengono i sistemi ed elementi connessi alla viabilità matrice, come le aree di pertinenza dei centri abitati, dei nuclei edificati e degli edifici isolati, la viabilità minore, le opere di sistemazione agraria (muri, ciglioni, dreni), le aree coltivate ad olivo e boschi. Dove non sono presenti segni di antropizzazione storica, la fascia di protezione è individuata sulla base di considerazioni di ordine morfologico o agro-forestale (presenza di elementi come filari alberi, limiti di bosco).

Sono oggetto di tutela:

- a. la struttura morfologica e insediativa dei crinali principali e secondari;
- b. i percorsi storici per le seguenti caratteristiche:

- ✓ la configurazione plano-altimetrica;
- ✓ le sezioni e i confini della sede stradale;
- ✓ i manufatti come ponti, muri, spallette, fossi, zanelle e, in generale, tutte le

- ✓ opere direttamente afferenti al tracciato stradale;
- ✓ le alberature, in forma di filari e di alberi isolati, con l'esclusione di essenze
- ✓ non autoctone e non armonizzate con gli elementi autoctoni;
- ✓ le siepi e gli altri elementi di arredo naturale.

c. Il contesto agro-forestale dei crinali insediati.

Articolo 47

Tutela dei percorsi storici

Oggetto della Tutela

Sono le strade e i percorsi di matrice storica che si sviluppano sui crinali o mettono in relazione il crinale e il fondo valle. La viabilità storica e i percorsi storici sono individuati nella Tav. 1 del Presente R.U.;

Prescrizioni

- E' fatto divieto di interrompere la viabilità storica e i percorsi storici con recinzioni e cancelli. Tali interventi, garantendo comunque la continuità dei percorsi e un corretto inserimento storico/ambientale, potranno essere realizzati nel resede di pertinenza degli edifici.

- E' vietata, per una fascia di mt. 20 dal limite stradale, la costruzione di garages, box auto o manufatti consimili anche con struttura leggera, nonché la realizzazione di aree pavimentate destinate a depositi. Le suddette opere, garantendo un corretto inserimento storico/ambientale, potranno essere realizzate in tali fasce, solo in corrispondenza del resede di pertinenza degli edifici.

Direttive

- Nei nuovi interventi infrastrutturali, dovrà essere prevista una valutazione degli effetti geomorfologici, idraulici, paesaggistici. Di norma saranno da favorire gli interventi che privilegino l'utilizzo di tracciati esistenti o il ripristino di quelli preesistenti, individuati

nella Tav. 5, mentre eventuali adeguamenti dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Indirizzi

- ✓ Sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino in modo consistente la fluidità del traffico, sarà opportuno prevedere piazzole di sosta e di scambio adeguatamente raccordate.
- ✓ Nel caso che fosse indispensabile modificare il tracciato stradale, la deviazione, dovrà mantenere una posizione di crinale ed essere corredata con alberature, siepi, recinzioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con la viabilità preesistente. In ogni caso il tracciato dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica;
- ✓ Nel caso di strade bianche di importanza minore, eventuali asfaltature sono da limitare ai tratti di attraversamento di nuclei residenziali o a punti 88 particolari, impiegando materiali di finitura chiari e armonizzati con il contesto paesistico.

Articolo 65

Area Naturale Protetta di Interesse Locale di Badia a Passignano

L'Area Naturale Protetta di Interesse Locale - ANPIL - di Badia a Passignano è inserita nella delibera GR 27.11.2006 n.878 "Verifica annuale 2005 dello stato di attuazione del IV Programma regionale 2004/2007 per le aree protette ed 8° aggiornamento dell'elenco ufficiale delle aree protette regionali".

La perimetrazione dell'ANPIL risultante dagli elaborati grafici del R.U., a seguito degli studi più approfonditi in preparazione dell'atto istitutivo, modifica i confini 99 precedentemente individuati senza costituirne variante secondo quanto previsto nel citato articolo del Piano Strutturale.

Alla gestione dell'ANPIL e nel perseguimento dei generali obiettivi istitutivi di conservazione e valorizzazione delle specifiche risorse costitutive dell'identità dell'area si provvede tramite apposito Regolamento; ai sensi della legislazione statale e regionale in materia di aree protette il Regolamento definisce le modalità di esercizio delle attività consentite nell'area, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale e costituisce

specificazione delle varie discipline di settore interessate ed in particolare delle disposizioni del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Forestale della Toscana, D.P.R.G. 8.8.2003 n.48/R.

Capo V - Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

✓ Articolo 82 “Edificio ad uso agricolo/annesso agricolo” , di cui di seguito è riportato specifico estratto.

Articolo 82

Edificio ad uso agricolo / annesso agricolo

Definizione:

sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ampiamente ristrutturati, in alcuni casi ancora utilizzati a fini agricoli, in altri casi non più utilizzati a fini agricoli.

- a) Edifici utilizzati ai fini agricoli
- b) edifici non più utilizzati ai fini agricoli

...

Edifici non più utilizzati ai fini agricoli

Categorie d'intervento consentite:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia. Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti
- Sostituzione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica. Tale Categoria di intervento è consentita esclusivamente mediante piano attuativo.

Qualora l'intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica comporti il cambiamento della originaria destinazione agricola, potrà essere ricostruita una superficie utile lorda non superiore al 30% di quella esistente legittimamente edificata, con esclusione, quindi, di volumi oggetto di condono edilizio. Sono inoltre prescritti i seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- Altezza max = 6,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m
- Distanza minima da altri fabbricati = 10,00 m

Non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che diano luogo alla realizzazione di edifici isolati di volume inferiore a mc. 500.

Per la localizzazione degli edifici ricostruiti, sulla base di interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al precedente Capo IV.

Destinazioni d'uso consentite:

- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
- residenziale.

Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.

E' sempre vietato il cambiamento della destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti ai **sensi della L.R. 10/79 e della L.R. 64/95 e della L.R. 01/2005.**

Rispetto a quanto prescritto in termini di criteri di localizzazione, categorie di intervento consentite e destinazioni d'uso consentite fanno eccezione i seguenti edifici:

- **località Castelrotto** (schede n.431, 432, 433, 434, 435 e 436).

Ferme restando le categorie di intervento e le destinazioni d'uso consentite, per quanto riguarda la localizzazione, il volume ricostruibile, pari a 3600 mc., dovrà essere ubicato nelle aree di pertinenza dell'insediamento esistente per una quantità di almeno il 55%. Il rimanente 45%, da destinarsi obbligatoriamente ad alloggi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 6.6.2001 n.380, degli artt. 122 e 123 della LR 3.1.2005 n.1 e della delibera di consiglio comunale n.105 del 21.12.2006, potrà essere localizzato anche in località Badia a Passignano, in continuità con l'edificato esistente ed in area non soggetta alla inedificabilità da parte del PTC o da altri atti di pianificazione e normative vigenti.

Nella ricostruzione dei volumi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) nelle aree di pertinenza agli edifici dovrà essere realizzata una sistemazione a verde in modo tale che i manufatti non risultino visibili dai principali punti di osservazione (strada Badia e strada Greve);
- 2) i nuovi manufatti non dovranno limitare la visibilità nel nucleo storico e del complesso monumentale della Badia dai principali punti di osservazione (strada Greve);

L'ambito oggetto dalle trasformazioni è inoltre interessato dagli obiettivi di qualità paesaggistica (con valore di indirizzo), generali e specifici per tipo di paesaggio, contenuti nell' **“Allegato A – Normativa del territorio agro-forestale”** e riferiti al **“Tipo VI – I paesaggi della viticoltura”** ed è interno alla **“Sottozona 7”** descritta nel medesimo documento di cui di seguito si riporta stralcio.

Descrizione delle Sottozone 7 e 8 (estratto)

Le due sottozone sono collegate strutturalmente all'insediamento della Badia di Passignano, matrice delle trasformazioni in un'area vasta che si spingeva dal crinale principale fino al borgo della Sambuca. La sottozona 7, di morfologia più dolce, è caratterizzata da un'estesa viticoltura (VI), mentre la sottozona 8 ha conservato un aspetto tradizionale, caratterizzato dall'oliveto prevalentemente specializzato (I). Queste diversità sono leggibili anche nella comparazione degli indici, sempre superiori nei valori della sottozona 8 rispetto a quelli della sottozona 7. Le pendenze sono medie e medio-basse, con relativamente poche zone di acclività superiore al 20%. Nella zona 7 sono presenti notevoli fenomeni di erosione, generalmente compresi fra le 20 e le 30 tn/ha anno, ma con molte aree dove è superata la soglia delle 50 tn/ha anno. Ovviamente più ridotti, anche se non assenti, i processi di erosione nella zona 8, dove l'uso prevalente è l'oliveto, specializzato e non, complessivamente il paesaggio ha un'impronta tradizionale e presenta una maggiore intersezione fra le diverse colture.

Obiettivi di qualità paesaggistica - sintesi

1. *Mantenere o ridurre i livelli di erosione entro il limite di 10 tn/ha /ann in ogni singolo appezzamento. Le tecniche e i metodi per ridurre l'erosione sono descritte nella “ricerca per la Carta sull'uso sostenibile del territorio agrario – settore agronomico”;*

2. Aumentare la varietà colturale; in particolare ridurre la superficie di seminativi a favore degli oliveti, per contenere i fenomeni di erosione;
3. Conservare piccoli tratti di vigneto tradizionale o eventuali residui di coltura promiscua.
4. Curare i “paesaggi dell’olivo con impronta tradizionale”, con il rinfittimento degli oliveti e il ripristino delle sistemazioni idraulico- agrarie.
5. Realizzare connessioni fra le dorsali coltivate prevalentemente ad olivi, i versanti coperti da vigneti e i seminativi di fondo valle mediante vegetazione riparia lungo i fossi minori e i borri, filari di alberi e siepi lungo le strade che discendono dal crinale verso i corsi d’acqua;
6. Nelle situazioni che presentano una fascia di oliveti ed elementi tradizionali nella parte vicina al crinale e vigneti nelle pendici dei versanti è apprezzabile da un punto di vista paesaggistico un confine non rigido fra oliveti vigneti, ma sufficientemente articolato e dell’eventuali intersezioni fra le due colture;
7. Nei paesaggi “strutturati” è importante la continuità degli impianti di oliveto collocati nelle prossimità dei crinali. Obiettivo è perciò la ricostituzione di tale continuità, anche con strisce di spessore limitato, in presenza di seminativi o incolti che raggiungano la viabilità posta sulle dorsali. In alternativa può essere favorita la ricostituzione di un corredo di vegetazione arborea di spessore adeguato
8. Ripristinare e valorizzare la viabilità minore: strade vicinali, strade poderali e campestri, sentieri nelle aree boscate. A tale scopo lo strumento principale è la misura Infrastrutture connesse allo sviluppo e all’adeguamento dell’agricoltura e della silvicoltura (art. 20, b, v/art 30 Reg. (CE) 1698/2005), contenuta nell’Asse 1 del PSR 2007-2013.
9. Ricostituire la maglia agraria a scala più ampia rispetto a quella tradizionale, favorendo la creazione o la ricostituzione di una rete continua fatta di strade poderali, fossi, scoline, filari di alberi, siepi formazioni arboree minori.

Obiettivo generale di qualità paesaggistica

Obiettivo generale di qualità paesaggistica è il contenimento dell’erosione entro limiti di sostenibilità.

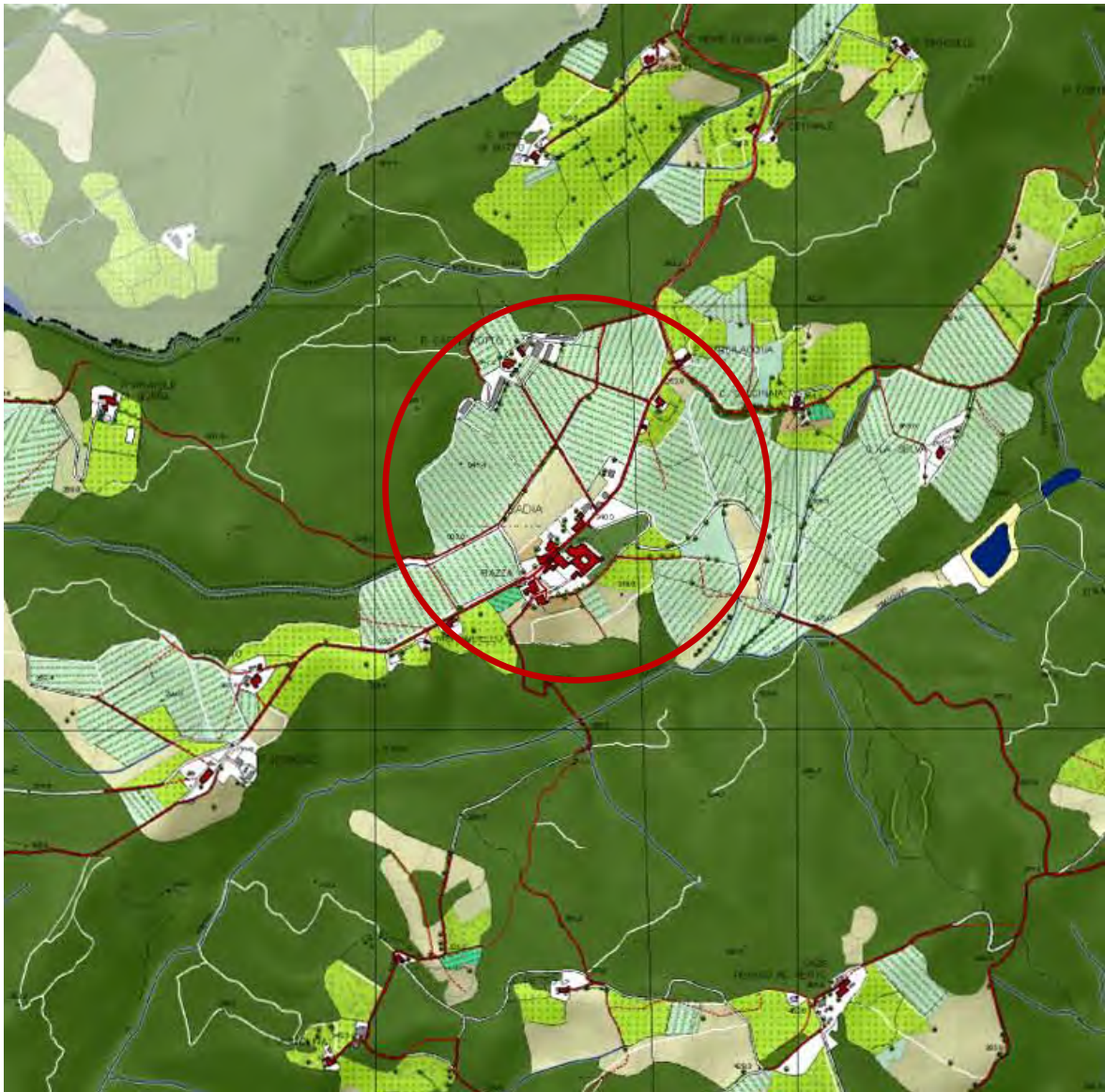
Invariante strutturale del paesaggio agrario è, infatti, il principio che ogni intervento di trasformazione del territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola deve assicurare che nell'area interessata la quantità di suolo agrario persa annualmente a seguito di processi di erosione non sia superiore alla quantità che nello stesso periodo si riforma per processi pedogenetici. A tale fine si fa riferimento alla Ricerca per l'uso sostenibile del suolo in agricoltura (Carta del Chianti), in cui sono stati stimati i livelli attuali di erosione. Fino al momento dell'applicazione della carta del Chianti, sono segnalate nella Tav. 8 tutte le aree in cui l'erosione supera le 10 tn/ha anno. In tali aree le trasformazioni degli ordinamenti colturali che richiedano un'autorizzazione sulla base della normativa vigente, saranno indirizzati al raggiungimento dell'obiettivo. Analogamente il principio di equilibrio del suolo agrario costituisce obiettivo di qualità paesaggistica per tutti i tipi di paesaggio, in particolare per le zone coltivate a vigneto o a seminativi.

Obiettivi di qualità paesaggistica riferiti al Tipo IV – paesaggi della viticoltura

VI- 1 Obiettivo di qualità paesaggistica è una maggiore diversificazione colturale con l'introduzione di appezzamenti di oliveto. Ciò potrà essere fatto come decisione autonoma degli agricoltori nel caso di vigneti male localizzati che siano reimpiantati in siti meglio vocati.

ESTRATTI DELLA CARTOGRAFIA DEL RU DEL COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

(Cerchiato in rosso l'ambito oggetto di studio)



1RU Tavarnelle val di Pesa - Il paesaggio agrario

Legenda



Oliveti in coltura tradizionale



Oliveti in coltura specializzata



Vigneti in coltura tradizionale



Vigneti in coltura specializzata



Seminativi



Aree boscate



Formazioni arboree di ripa



Siepi



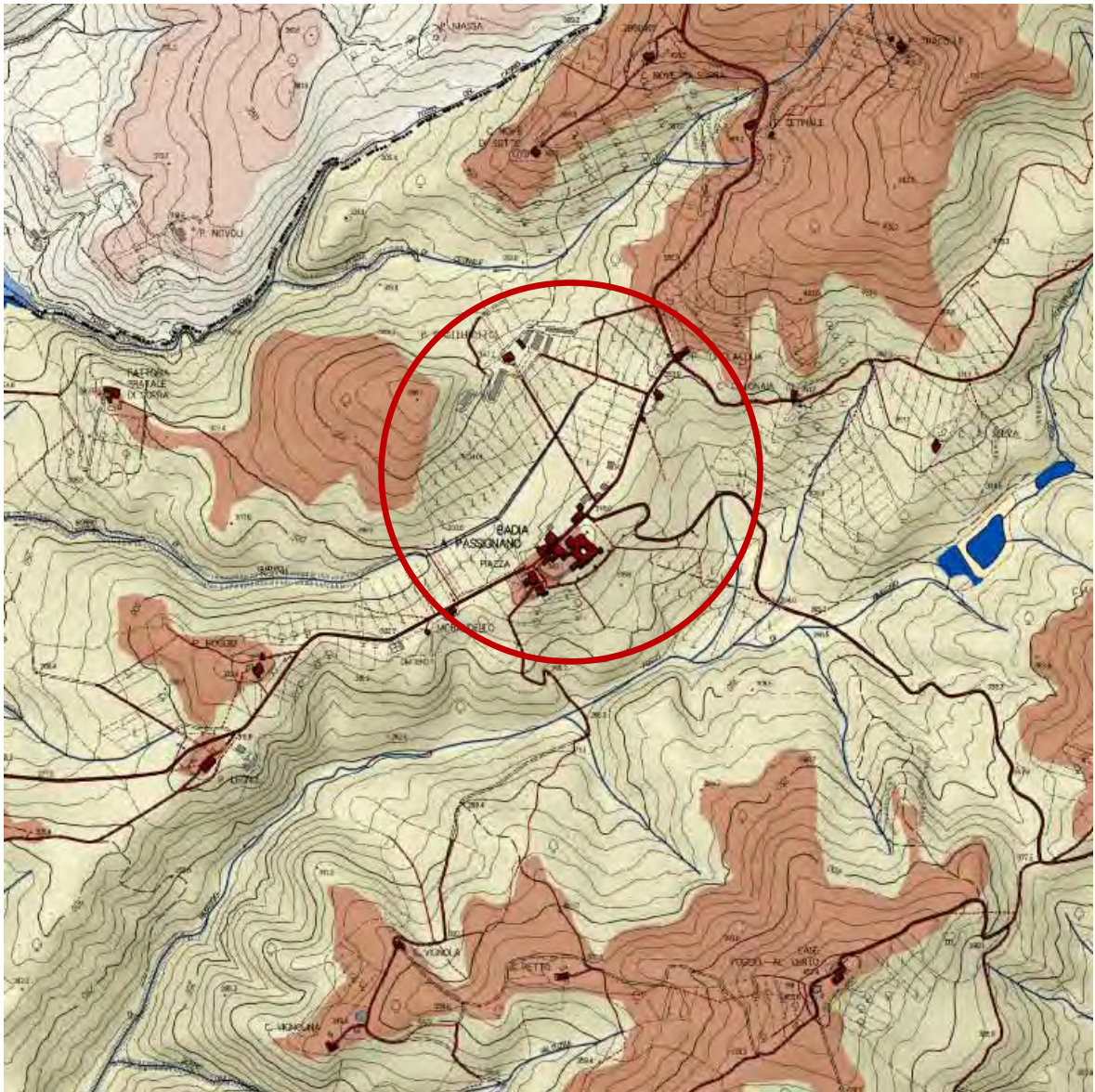
Alberi isolati



Terrazzamenti



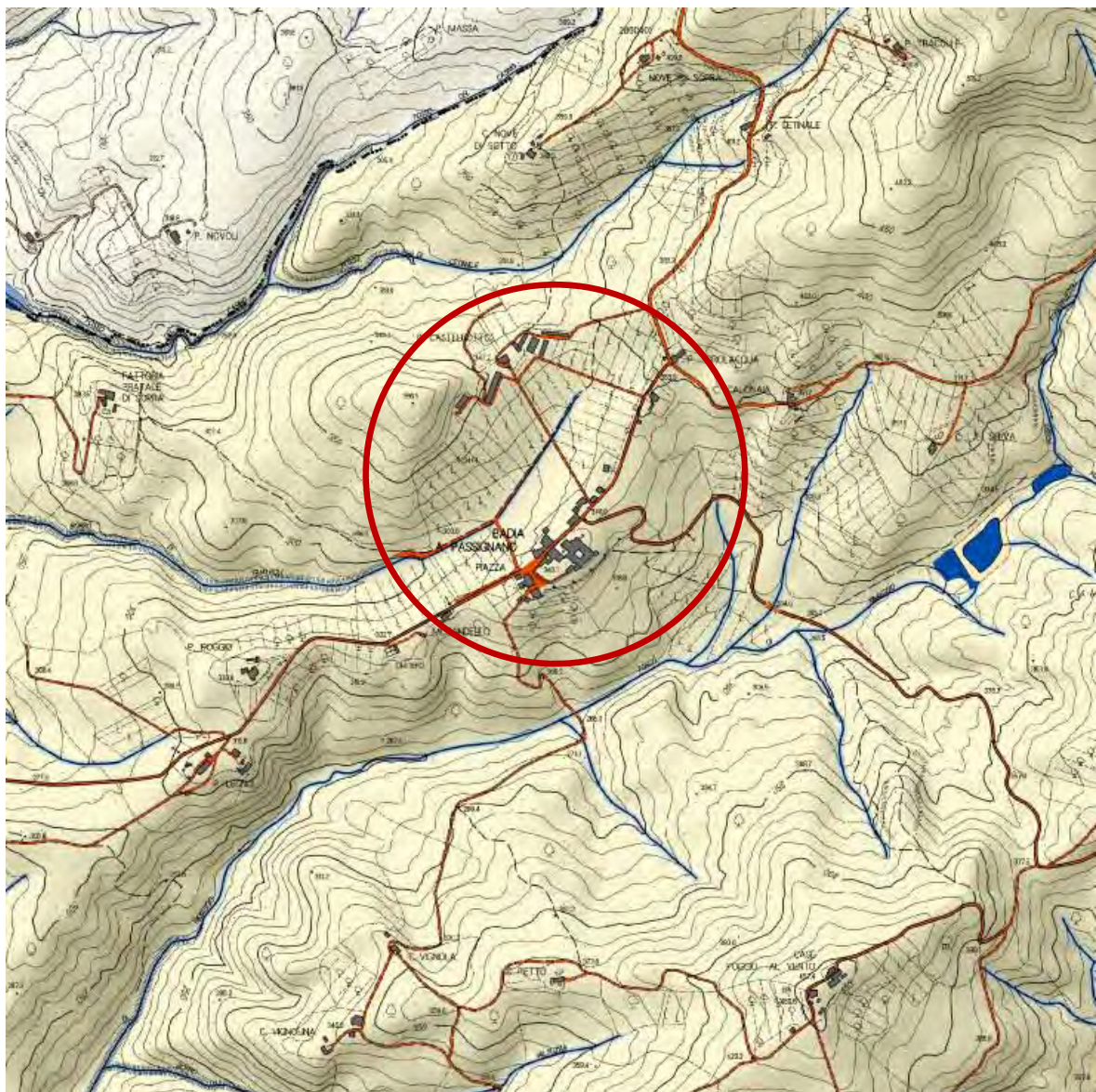
Insedimenti storici



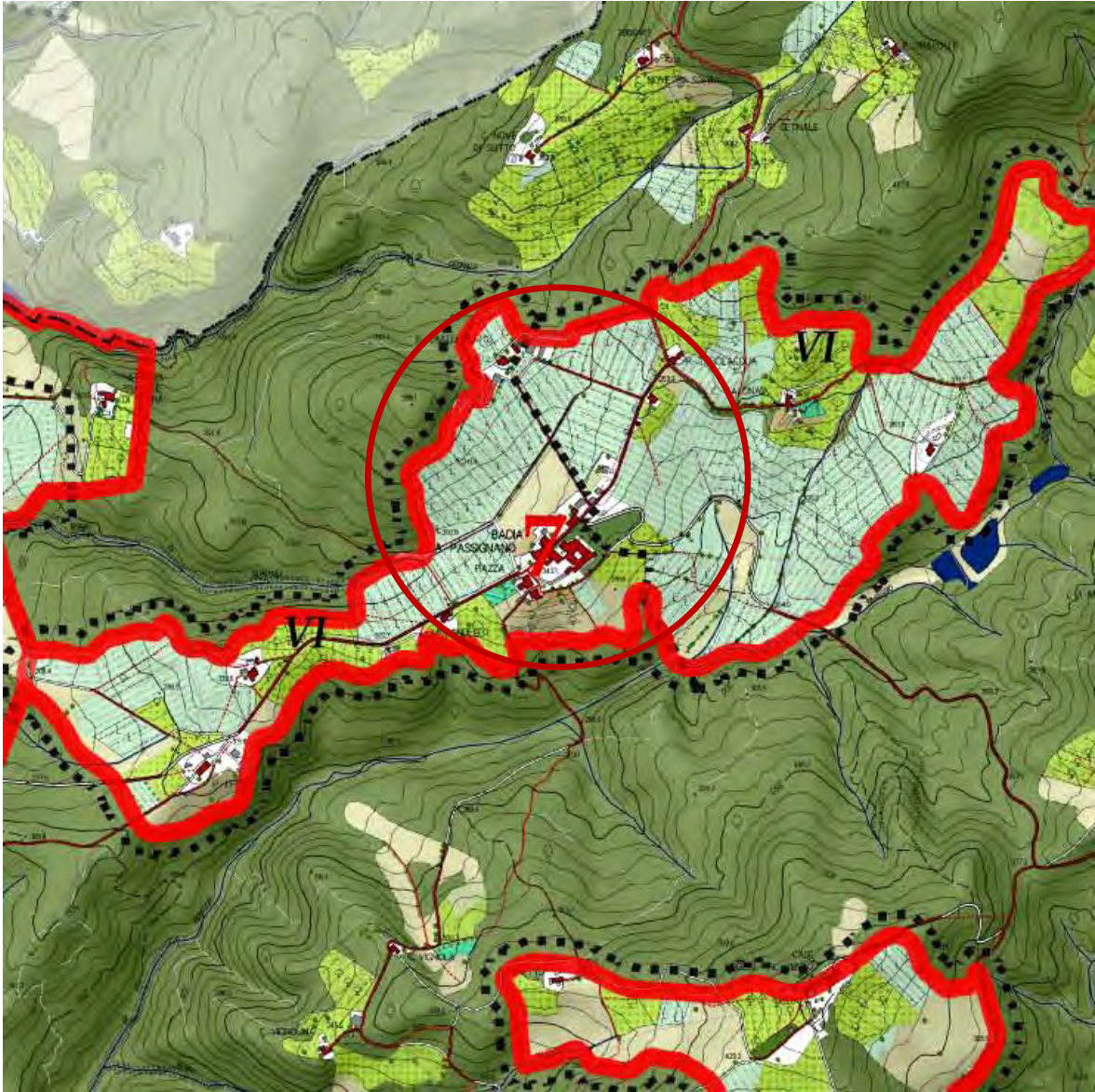
2 RU Tavarnelle Val di Pesa - Le aree di massima visibilità



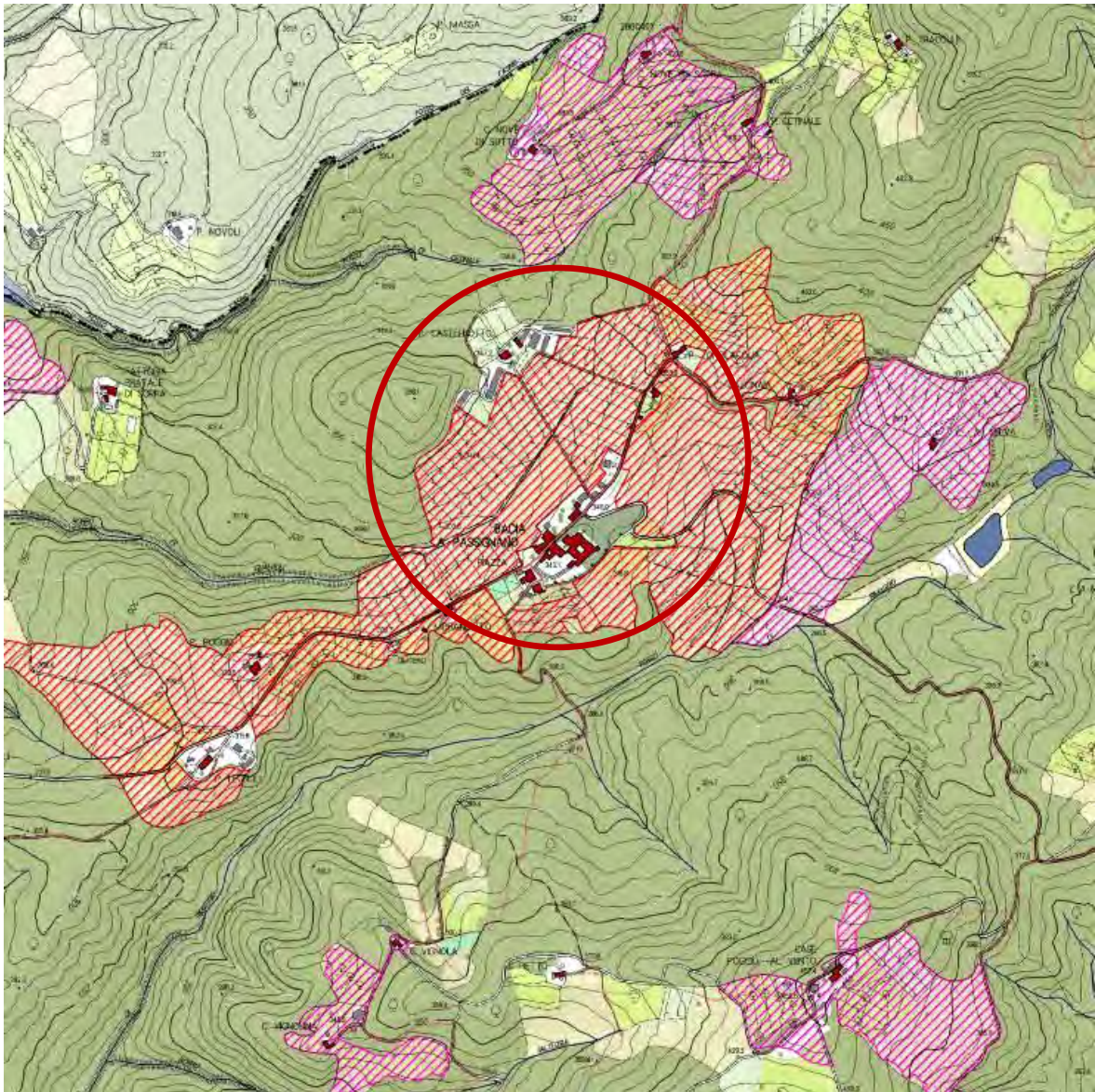
3RU Tavarnelle Val di Pesa - Le aree di contesto della struttura profonda



4 RU Tavarnella Val di Pesa - Percorsi e idrografia





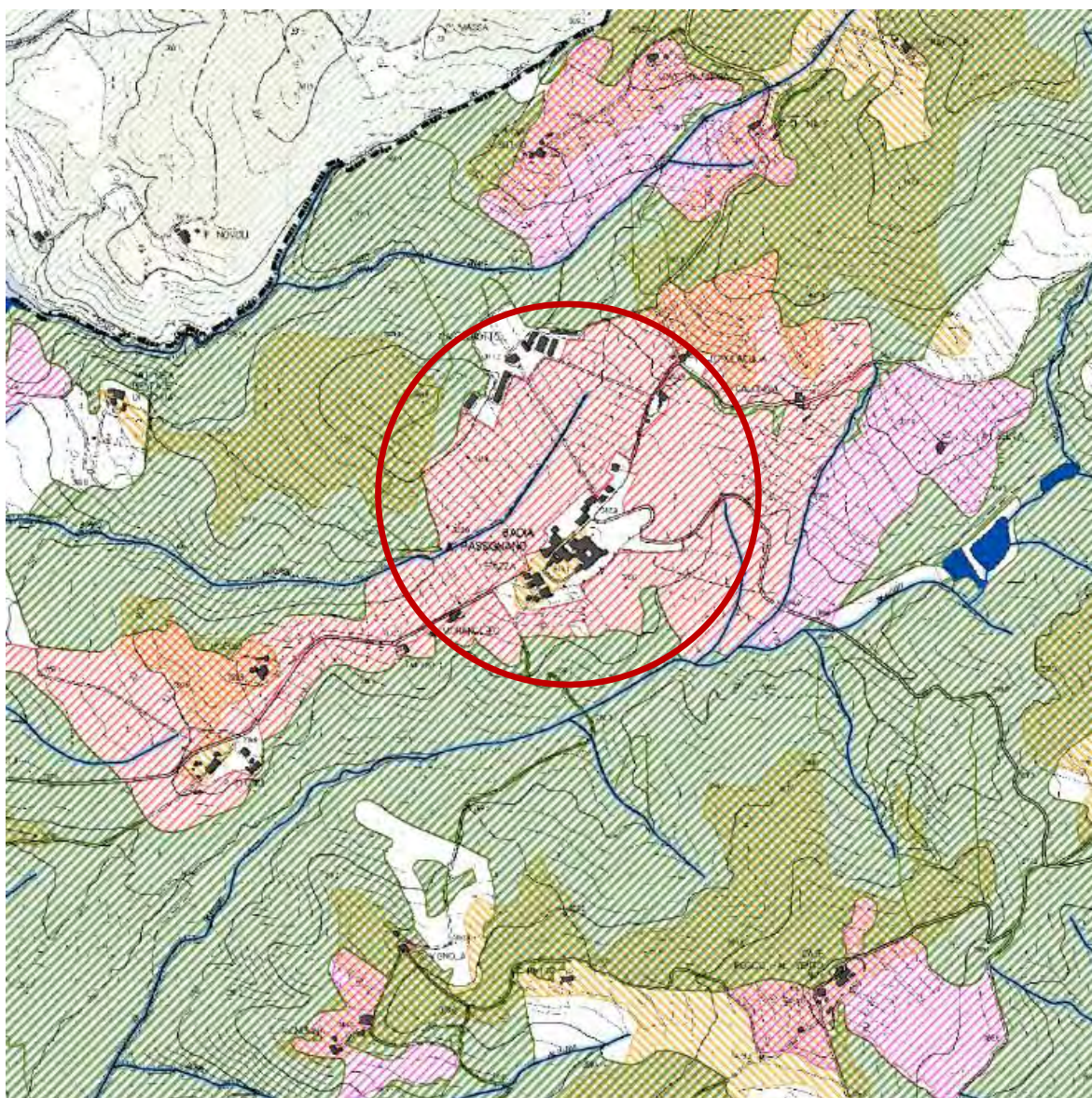
5 RU Tavarnella Val di Pesa - Sottozone a funzione agricola e tipi di paesaggio



6 RU Tavarnella Val di Pesa - Aree di particolare pregio





Legenda

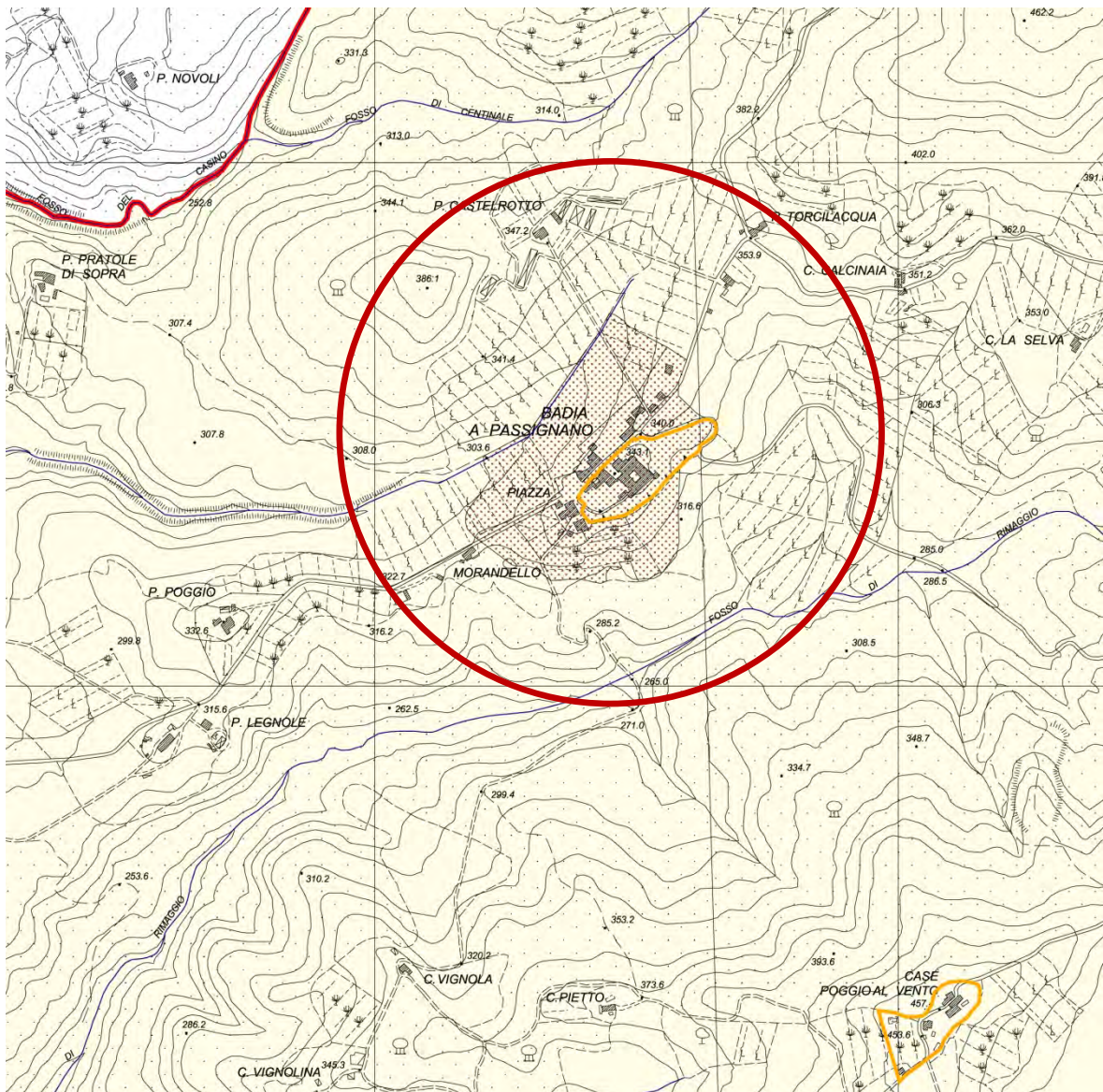
-  Aree agricole di pregio ambientale (E2)
-  Aree con particolari caratteri morfologici e ambientali (E3)



7 RU Tavarnella Val di Pesa - Zone di tutela


Legenda


-  Aree a copertura boschiva
-  Aree agricole di pregio ambientale (E2)
-  Aree con particolari caratteri morfologici e ambientali (E3)
-  Aree di massima visibilità





9 RU Tavarnella Val di Pesa - Vincoli


Legenda


- 
LIMITE AREA DEI BENI PAESAGGISTICI
 (ricognizione del P.I.T. DPCR 72 del 24.07.2007)
 D. Lgs. 22.01.2004 n.42, parte III, Titolo I, art.136 (ex L.1497/39)

- 
LIMITE AREA DEI BENI PAESAGGISTICI
 D. Lgs. 22.01.2004 n.42, parte III, Titolo I, art.142 (ex L. 431/85 torrente Pesa)

- 
LIMITE AREA DEI BENI CULTURALI
 D. Lgs. 22.01.2004 n.42, parte II Titolo I art.10 e Titolo III art.128 (beni notificati)

- 
AREA A VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 30.12.1923 n.3267

- 
AREA DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICA AMBIENTALE
 art.12 delle n.a. del P.T.C.P. di Firenze DCP 94 del 15.06.1998

- 
CONFINE COMUNALE

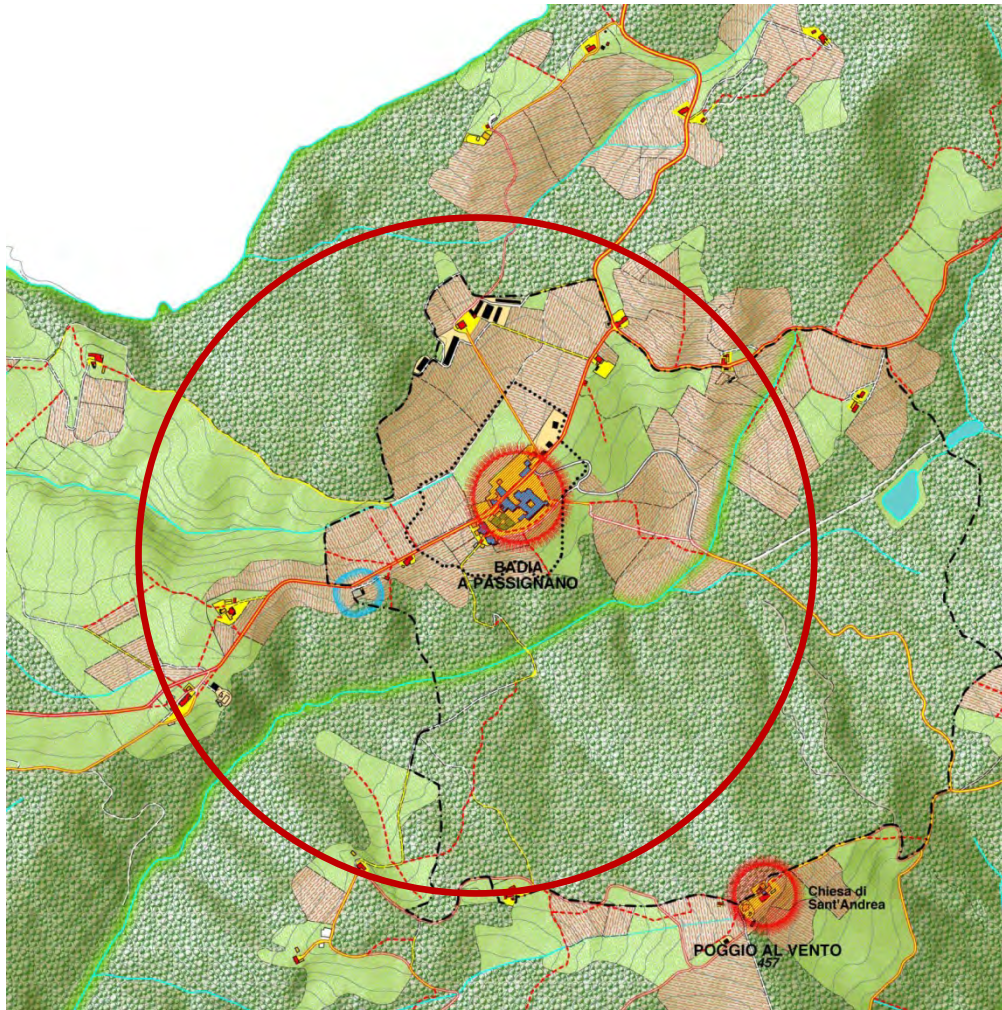
Piano Strutturale

Per quanto concerne il PS nelle Norme per l'attuazione all'**Articolo 1** vengono elencati i seguenti obiettivi perseguiti dal Piano:

- ✓ la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico mediante interventi di manutenzione e ripristino dei suoi caratteri naturali, promuovendone la qualità e salvaguardandone le emergenze;
- ✓ la valorizzazione dell'identità culturale del territorio e delle comunità locali, come condizione di ogni scelta di trasformazione;
- ✓ lo sviluppo delle conoscenze, anche per rendere accessibile ai cittadini l'informazione sullo stato delle risorse essenziali del territorio; il coordinamento del quadro conoscitivo con il SIT;
- ✓ la tutela delle strutture storiche del territorio e degli insediamenti urbani e rurali; la tutela dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia di base e dei tessuti nelle aree urbane;
- ✓ la promozione di un rapporto equilibrato fra parti edificate e territorio aperto;
- ✓ la razionale utilizzazione delle risorse esistenti, da ottenere anche con la valorizzazione e il potenziamento del patrimonio insediativo e delle strutture produttive;
- ✓ la corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra spazi aperti, attrezzature e insediamenti e armonizzare i ritmi e i modi della vita quotidiana nei diversi cicli della vita sociale.

Gli obiettivi della Variante al RU (si veda in particolare il paragrafo 4 della presente relazione) possono considerarsi dunque coerenti con gli obiettivi generali del PS, inoltre si ritiene che la Variante al RU, con la scelta di eliminare la previsione di realizzare nuova edilizia residenziale convenzionata, nei pressi del Borgo di Badia a Passignano, contribuisca meglio alla tutela delle strutture storiche del territorio e degli insediamenti urbani e rurali ed alla promozione di un rapporto equilibrato fra parti edificate e territorio aperto.

Di seguito è riportato estratto della Tavola 9 del PS (si fa presente che il perimetro dell'area Anpil è stato modificato in sede di RU).



10PS Tavarnelle Val di Pesa - planimetria generale scala 1:10.000

- | | |
|---|---|
| | EDIFICI SPARSI ESISTENTI AL 1825 |
| | CHIESE e CONVENTI |
| | VILLE e CASTELLI |
| | MULINI |
| | EDIFICI SPARSI ESISTENTI AL 1939 |
| | EDIFICI SPARSI COSTRUITI DOPO IL 1939 |
| | CIMITERI E RELATIVA AREA DI RISPETTO |
| | CASCINALI DI RIFERIMENTO TERMINALE |
| | VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE E DI CRINALE |
| | VIABILITÀ STORICA SECONDARIA E PODERALE |
| | VIABILITÀ STORICA NON RILEVATA IN CARTOGRAFIA O SCOMPARSA DA RIPRISTINARE |
| IL PAESAGGIO AGRARIO / IL TERRITORIO RURALE (art. 4.3 / 6.2) | |
| | VIGNETI, OLIVETI, COLTIVAZIONI ARBOREE |
| | PRATI SEMINATIVO, INCOLTO |
| | BOSCHI |
| | AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA e/o STORICO / AMBIENTALE (art. 6.4) |
| | AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO (art. 6.6) |
| | AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE (art. 6.7) |
| | AREA A.N.P.L.L. DI BADIA A PASSIGNANO (art. 6.8) |

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

Nel presente paragrafo si evidenziano alcuni aspetti, specificatamente rilevanti per l'area oggetto di Variante al RU, contenuti negli elaborati del PTCP della Provincia di Firenze.

La Provincia di Firenze ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15 giugno 1998 il proprio PTCP, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 20 Febbraio 2012 ha adottato la Variante di adeguamento del PTCP ai sensi della L.R. 1/2005 ed in fine con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013 ha approvato la Variante al PTCP.

I contenuti del PTCP analizzati sono strutturati in due sezioni:

- ✓ la prima avente per oggetto le strategie generali e le azioni generali della Variante al PTCP;
- ✓ la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia del Sistema Chianti Fiorentino.

Le strategie sono state estrapolate e sintetizzate dal valutatore in riferimento al territorio del Comune di Tavarnelle in Val di Pesa.

Sezione 1:

Obiettivi generali e azioni della Variante al PTCP della Provincia di Firenze

Per quanto concerne la strategia generale della Variante al PTCP si ritiene che la Variante al RU del Comune di Tavarnelle in Val di Pesa possa contribuire a perseguire i seguenti obiettivi generali e relative azioni del PTCP:

Obiettivo O.1- Preservazione del paesaggio, del patrimonio culturale e dell'ambiente nella consapevolezza che il benessere individuale e sociale non può prescindere dalla tutela di tali aspetti

Azione A.1- Misure di tutela

Obiettivo O.2- Miglioramento della qualità complessiva del contesto ambientale

Azione A.2- Favorire una crescita equilibrata degli insediamenti, prevedendo una adeguata accessibilità e definendo le specifiche vocazioni dei territori

Obiettivo

Gestione integrata e sostenibile degli assetti paesistici e del patrimonio culturale

Azione

- *Tutelare gli elementi identitari*
- *Recuperare le aree degradate*
- *Incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale;*

Sezione 2:

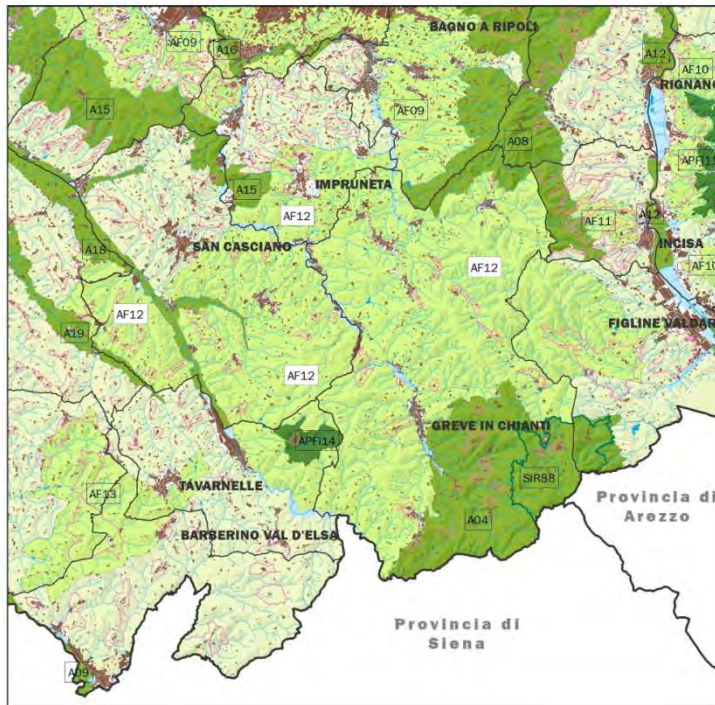
Le strategie del PTCP per il Sistema Territoriale del Chianti Fiorentino

In relazione ai contenuti specifici della Variante al RU e all'area da questa interessata si ritiene di dover evidenziare che la Variante interessa l'invariante strutturale Area fragile AF12 e l'invariante strutturale Area di protezione storico ambientale APS 217 Badia a Passignano. Inoltre si segnala che l'area oggetto di variante ricade nell'AP FI 14 - ANPIL Badia a Passignano come meglio illustrato nel capitolo 7 del presente Documento preliminare.

Di seguito si riportano gli estratti del PTCP relativi Area fragile AF12 e all'Area di protezione storico ambientale APS 217 Badia a Passignano.

Area fragile AF12

AF12 – VALLE DELLA GREVE, DELLA PESA E COLLINE DI FIGLINE VALDARNO



COMUNI: San Casciano in Val di Pesa, Impruneta, Greve in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa Figline Valdarno e Montespertoli.

ESTENSIONE: 23.400 ha

CONTESTO:

PIT - Ambiti di paesaggio n°16 (Area Fiorentina), n°17 (Valdarno inferiore) n°18 (Valdarno superiore), n°31 (Area Val d'Elsa) e n°32 (Chianti).

PTCP - S.T. della Val d'Elsa (Circondario Empolese Valdelsa), S.T. del Chianti fiorentino e S.T. del Valdarno superiore fiorentino.

TIPOLOGIA DI FRAGILITÀ

Prevalenza di valori storico-culturali ed estetico-percettivi.

DESCRIZIONE

L'area fragile comprende i due versanti delle valli della Greve e della Pesa e si estende fino a ricomprendere le colline e tratti di fondovalle in sinistra d'Arno.

Qui, infatti, anche se in generale la simbiosi olivo-vite e la classica alberata hanno lasciato il posto a moderni vigneti in campi vasti e regolari e a oliveti a maglie larghe, sono individuabili areali in cui, oltre ai nuclei abitativi e ai manufatti rurali, si sono mantenuti alcuni tratti caratteristici del paesaggio storico, come terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, viabilità interpodereale, e dove è ancora possibile rintracciare qua e là esempi del vecchio modo di coltivare¹, pur trattandosi di spazi residui, in forte regressione.

CARATTERI SPECIFICI

La struttura delle valli è definita dal tipico insediamento di borghi, edifici di varia natura e centri aziendali, posti in posizione di crinale e a mezza costa.

AF12

AF12 – VALLE DELLA GREVE, DELLA PESA E COLLINE DI FIGLINE VALDARNO



PARAMETRI DI LETTURA DI QUALITÀ PAESAGGISTICHE

diversità: riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici e culturali, simbolici, ecc.	integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, vie, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi)	qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.	rarietà: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari	degrado: perdita, dellurpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visuali, morfologici, testimoniali
--	--	---	---	---

Integrità:

Sono individuabili areali in cui, oltre ai nuclei abitativi e ai manufatti rurali, si sono mantenuti alcuni tratti caratteristici del paesaggio storico, come terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, viabilità interpodereale, e dove è ancora possibile rintracciare esempi dell'antico modo di coltivare.

Qualità visiva:

La conservazione dello storico sistema viario di crinale esalta la qualità del paesaggio sopra descritto, rendendolo sensibilmente visibile con ampie vedute d'insieme.



PARAMETRI DI LETTURA DEL RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE

sensibilità: capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o distruzione dei caratteri connotativi	vulnerabilità/fragilità: condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi	capacità di assorbimento visuale: attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità	stabilità: capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate	instabilità: situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici
--	---	---	--	--

Vulnerabilità/fragilità:

In alcuni centri, recenti edificazioni e infrastrutture interrompono le regole insediative storiche, introducendo forme carenti di radicamento territoriale. Uno dei fattori che incide maggiormente sulla modificazione del paesaggio del dopo mezzadria è l'intensificarsi delle monoculture a vite con parziali sostituzione dei terrazzamenti tradizionali e il progressivo abbandono del seminativo che ha visto l'annullamento del promiscuo e delle opere ad esso connesse.

Capacità di assorbimento visuale:

La particolare visibilità del territorio chiantigiano rende particolarmente impattanti anche le eventuali alterazioni, sia edilizie che rurali.

AF12



OBIETTIVI

Dovrà essere salvaguardata la struttura profonda del territorio chiantigiano e in particolare tutelati i crinali principali e secondari, con la loro struttura insediativa - di carattere civile, religioso, rurale - comprensiva di adeguate aree di pertinenza.

AZIONI

Dovranno essere adeguatamente tutelati gli ordinamenti paesistici che completano e arricchiscono la struttura paesistica primaria, in particolare:

- il sistema della viabilità minore e podereale, pressoché l'unica rete di relazione ancora conservata dell'organizzazione insediativa e di appoderamento mezzadriale;
- le sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, rete dei drenaggi, etc.);
- le zone boscate intercluse nei coltivi, in genere disposte lungo i terreni di maggiore pendenza;
- i pascoli e arbusteti di crinale e i prati pascolo;
- le aree golenali e ripariali e le pertinenze del reticolo idrografico minore;
- i principali punti di vista e i coni ottici.

La pianificazione comunale avrà il compito di identificare con migliore precisione la struttura paesistica primaria e gli areali di paesaggio storico, il loro grado di conservazione, le operazioni di ripristino e manutenzione necessarie, le tecniche. La strategia da perseguire sarà, quindi, quella di una conservazione attiva, piuttosto che la semplice apposizione di vincoli. Una particolare attenzione dovrà essere dedicata alla precisazione delle disposizioni contenute nella LR 1/2005, per quanto riguarda l'individuazione di aree agricole da disciplinare con specifiche normative, e, in generale di tutta la problematica che riguarda i rapporti fra attività agricola e conservazione del paesaggio, tenendo conto delle seguenti considerazioni:

- i cambiamenti di destinazione d'uso dei manufatti, pur creando notevoli plus-valenze, non supportano in maniera sufficiente i costi paesaggistici e ambientali di manutenzione del paesaggio. Politiche in questo senso dovranno affrontare la problematica dei rapporti fra manufatti di cui viene mutata la destinazione (ville, fattorie, case coloniche, annessi, etc.) e terreni agricoli specialmente quando, ed è la casistica principale, si separano le proprietà tra manufatti e terreni.
- la riconversione agricola del paesaggio agrario verso la produzione vitivinicola è in gran parte avvenuta; tuttavia il processo di vignettizzazione è ancora in atto. Occorre pertanto "orientare" le nuove riconversioni verso una "gestione conservativa" degli elementi residui del paesaggio agrario e forestale storico (ripianti raccordati, ecc.), ove la qualità del suolo e del paesaggio costituiscono "valore aggiunto" alla qualità complessiva del prodotto.
- per l'individuazione di eventuali siti di escavazione il PAERP dovrà effettuare una valutazione di compatibilità paesaggistica e definire gli indirizzi e i criteri volti a conseguire le migliori soluzioni progettuali possibili e a disporre una coerente riqualificazione e valorizzazione dei luoghi alla cessazione dell'attività. Dovrà essere in ogni caso limitata l'apertura di nuove attività estrattive nell'alto corso della Greve.
- è necessario che nelle zone soggette a vincolo idrogeologico le modifiche alle sistemazioni idraulico-agrarie dimostrino il carattere migliorativo degli interventi proposti tenuto conto degli aspetti tecnico-agronomici, idraulici, paesaggistici e ambientali (forma e opere della struttura agraria tradizionale, nel rispetto della disciplina paesaggistica dell'ambito).

- la progettazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento di quelle esistenti dovrà, compatibilmente con le esigenze tecnico-funzionali, modellare i nuovi tracciati anche in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporti e quanto altro possa significamente alterare i caratteri morfologici del paesaggio.
- dovrà essere assicurata una adeguata disciplina per l'istallazione della cartellonistica pubblicitaria lungo la viabilità panoramica.

1. PIT (Quadro conoscitivo), Ambito 32: Chianti, sezione 2 (Valori paesaggistici), riconoscimento dei valori storico-culturali: "I paesaggi dell'olivo a impianto a sesto tradizionale, sono maggiormente diffusi nel Chianti fiorentino, e pur non essendo più coltivati a promiscuo, conservano ancora (spesso nelle zone morfologicamente più accidentate sotto rovi o boschetti), i ripiani terrazzati strutturati su muri a secco o su ciglionamenti, nei tratti crollati. Siepi da campo, filari arborati, giardini storici e viali di cipressi, mantengono un rilievo significativo nei bilanci della permanenza storica e della naturalità diffusa del paesaggio. La viabilità storica si distende prevalentemente sui crinali seguendo l'andamento del rilievo (talvolta delimitata da muri di contenimento delle terre e/o di recinzione) e rappresenta l'unica rete di relazione ancora conservata dell'organizzazione insediativa e di appoderamento mezzadriale".

APS 217 Badia a Passignano



APS217 - BADIA A PASSIGNANO (Tavarnelle Val di Pesa)

Area di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Superficie: 14,9 ha
Altitudine slm: 327,3m media - 342,7m max



Descrizione: ambito di rispetto intorno a Badia a Passignano. Sede di un antico monastero e di un piccolo borgo, era un importante insediamento di origine longobarda a guardia della via detta del "Gardingo di Passignano". Tale percorso partendo da Cintola in val di Greve transitava per Montefioralle e Sillano per dirigersi verso Poggibonsi.

Vincoli:
Dlgs 42/2004 art.142:

lettera h	<input type="checkbox"/>	lettera c	<input type="checkbox"/>
lettera d	<input type="checkbox"/>	lettera f	<input type="checkbox"/>
lettera g	<input checked="" type="checkbox"/>	lettera h	<input type="checkbox"/>
lettera i	<input type="checkbox"/>	lettera m	<input type="checkbox"/>
beni paesaggistici specificamente individuati	<input type="checkbox"/>		
beni soggetti a vincolo archeologico	<input type="checkbox"/>		
beni soggetti a vincolo architettonico	<input checked="" type="checkbox"/>	PIE283B	



La "fragilità" dell'area oggetto di intervento, sia in relazione agli aspetti paesaggistici che storico architettonici, è sicuramente uno degli aspetti che motiva la Variante; la Variante stessa infatti prevede, da un lato, la demolizione di immobili non più utilizzati ed incongrui con il paesaggio ricostruendo parte della volumetria nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici del contesto e, dall'altro lato, la cancellazione di una previsione di nuova edificazione che contribuisce a tutelare e mantenere i valori del Borgo di Badia a Passignano.

E' compito del Piano Attuativo garantire il corretto inserimento paesaggistico delle nuove

edificazioni al fine di tutelare e mantenere, secondo quanto stabilito dal PTCP, i valori specifici del territorio oggetto di Variante; in questa sede la Variante al RU, con le sue finalità, obiettivi ed azioni non può che essere valutata come coerente rispetto a quanto stabilito dal Piano provinciale.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

La Regione Toscana ha approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 27 marzo 2015, n.37 il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Al fine di comprendere come si inserisca la Variante al RU nel quadro strategico regionale e far emergere eventuale criticità o incoerenze, si è ritenuto utile analizzare, in modo specifico, oltre la cartografia (di cui si riportano solo gli estratti più significativi per l'area oggetto della Variante al RU), anche la Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 10 Chianti.

La Variante al RU, come illustrato nei capitoli precedenti del presente Documento preliminare, interessa un'area esterna al perimetro del centro abitato, occupata attualmente da edifici non congrui al paesaggio, posta in un contesto agricolo di valore paesaggistico e fronteggiante il borgo di Badia a Passignano.

La Variante costituisce un'opportunità per recuperare e riqualificare una zona agricola di valore anche per il suo diretto rapporto visivo con il borgo di Badia a Passignano.

Dall'analisi della Scheda dell'**Ambito 10 - Chianti** emerge che la Variante contribuisce a perseguire in particolare l'obiettivo di qualità n.1 di seguito riportato insieme alle Direttive correlate.

Obiettivo 1

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario

Direttive correlate

1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che

traguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;

1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

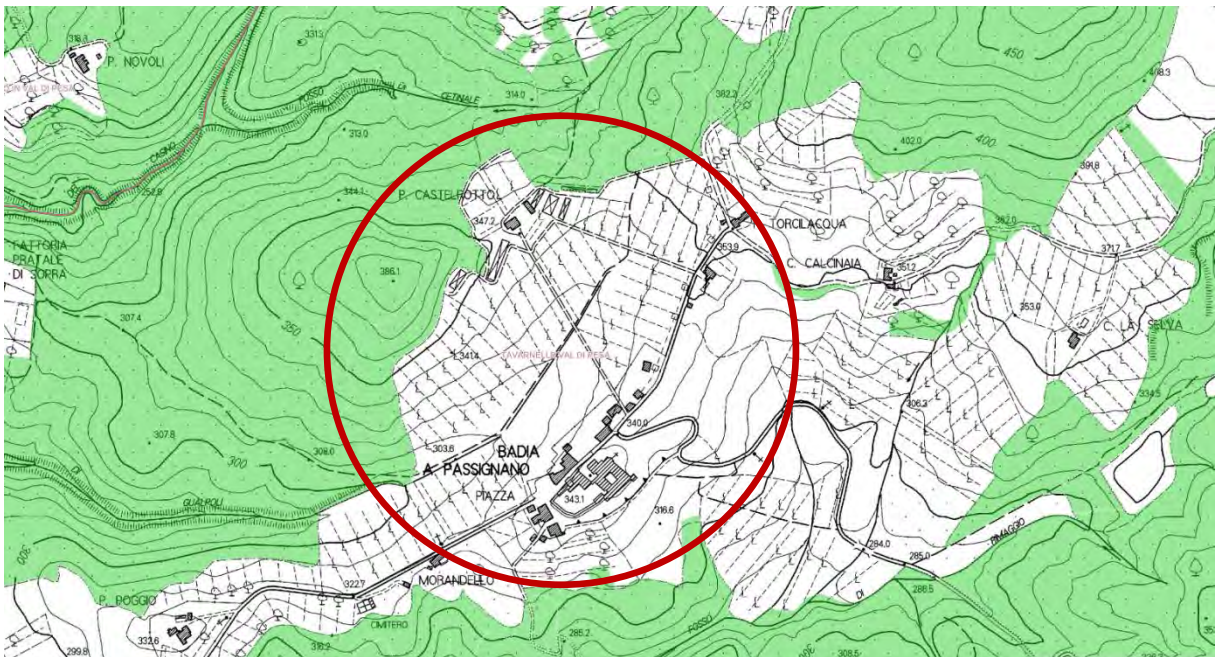
- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

[...]

1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei

storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

In merito al PPR si evidenzia inoltre che dall'analisi degli elaborati cartografici emerge che l'area di Castelrotto, oggetto di Variante, non ricade in aree tutelate per legge o per decreto; risulta limitrofa ad un'ara vincolata per legge lettera g). Di seguito si riporta un estratto della Carta Aree tutelate per legge Lett.g) - I territori coperti da foreste e boschi con evidenziata l'area oggetto di Variante.



Estratto della Carta Aree tutelate per legge Lett.g) - I territori coperti da foreste e boschi

(scala originaria 1:5.000)

Legenda



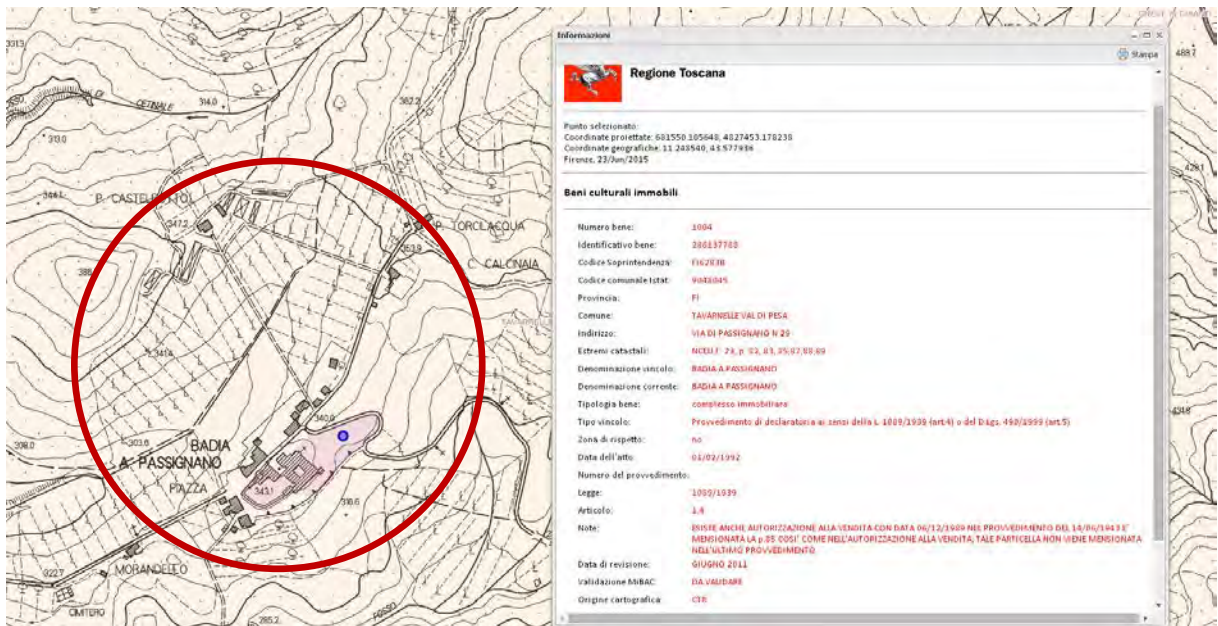
Aree tutelate: Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate



Località Castelrotto. Area oggetto di Studio



L'area interessata dalla Variante al RU, come detto in parte è in località Castelrotto (in tale località sorgono gli edifici rurali dismessi da demolire e la cui volumetria in parte si prevede di recuperare in loco) ed in parte è in località Badia a Passignano.

Nel borgo è presente un bene architettonico vincolato; di seguito si riporta un estratto cartografico del PPR in cui è evidenziato tale bene.



Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (scala originaria 1: 5.000)

Legenda

-  Bene architettonico tutelato. *Badia a Passignano*
-  Località Castelrotto. Area oggetto di Studio

4. Finalità e contenuti della variante al Ru

La variante allo strumento urbanistico comunale vigente è preordinata al piano attuativo necessario per il recupero di edifici agricoli dismessi in località Podere Castelrotto ed ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe.

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale definisce nella presente fase di avvio del procedimento, finalizzato alla formazione della variante al vigente regolamento urbanistico sono:

- ✓ Recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe;
- ✓ Definizione di un progetto di paesaggio per l'area di Castelrotto;
- ✓ Potenziamento e caratterizzazione dell'offerta turistica riferita in particolare ai fruitori dell'area protetta di Badia a Passignano;

Le principali **azioni** da prevedere nella variante al RU sono:

- ✓ Demolizione dei sei annessi agricoli esistenti e non più utilizzati e ricostruzione di due edifici principali e due secondari, con destinazione residenziale libera e congrui al contesto;
- ✓ Localizzazione nei pressi del parcheggio esistente di Badia a Passignano di un piccolo edificio da destinare a punto informativo, servizi e accoglienza turistica;
- ✓ Riqualificazione del paesaggio nell'area interessata dalle azioni di trasformazione.

A tal fine saranno contenuti nella variante urbanistica al RU gli **approfondimenti** sugli aspetti paesaggistici e urbanistici relativi al territorio interessato dalle trasformazioni delle aree ad esso limitrofe.

In particolare dovranno essere ulteriormente indagati, anche in riferimento al nuovo possibile assetto delle aree interessate dagli interventi:

- ✓ Le analisi del fabbisogno idrico e di depurazione;
- ✓ Le analisi sull'accessibilità;
- ✓ I caratteri del paesaggio e le relazioni visuali;
- ✓ Le aree interessate da elementi antropici di degrado;
- ✓ Le relazioni con le aree protette presenti (area Anpil di Badia a Passignano);

Per quanto riguarda l'assetto **progettuale** saranno contenuti della variante al RU:

- ✓ definizione degli obiettivi strategici dell'intervento;
- ✓ definizione degli interventi ammessi;
- ✓ individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi;
- ✓ dimensionamento in ragione delle condizioni derivanti dal quadro conoscitivo di riferimento e dalle indagini di approfondimento elencate sopra;
- ✓ termini della riqualificazione e del ridisegno del paesaggio;
- ✓ caratteri della qualità architettonica;
- ✓ caratteri della qualità degli spazi aperti;
- ✓ condizioni di tutela ambientale per il contenimento dei carichi ambientali, la difesa delle aree di valore ambientale e paesistico, la ricerca dell'equilibrio idrogeologico, l'uso di innovazioni tecnologiche per il minor impatto ambientale;
- ✓ misure e soluzioni tecnologiche da adottare per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti;
- ✓ eventuale comparazione di alternative progettuali.

Elaborati tipo costitutivi della variante al RU:

- ✓ relazione generale;
- ✓ norme tecniche di attuazione;
- ✓ elaborati di quadro conoscitivo e di documentazione (*documenti riguardanti il quadro conoscitivo di riferimento e lo stato di fatto*);
- ✓ elaborati grafici di piano (*redatti nelle forme e nelle scale più opportune per la miglior comprensione, anche dal punto di vista estetico percettivo, della configurazione futura*);
- ✓ elaborati integrativi di piano (*elaborati di inquadramento territoriale a carattere propositivo, senza valore normativo, per illustrare meglio le possibili connessioni con il contesto territoriale, nonché tutti gli elementi di supporto all'istruttoria per la valutazione degli interventi previsti sotto i profili tecnico, ambientale e paesaggistico*);

Elenco di elaborati della Variante al RU vigente, per l'assoggettabilità a VAS (e per eventuale conferenza di copianificazione) ai sensi della LRT 65/14 e della LRT 10/2010

Elaborati di base

- ✓ Indicazione ambito soggetto a interventi, su Carta Tecnica Regionale scala 1:2000/5000;
- ✓ Indicazione ambito soggetto a interventi, su stralcio del Regolamento Urbanistico, con richiamo delle norme riferite allo specifico intervento;
- ✓ Indicazione ambito soggetto a interventi, su base catastale, in scala 1:1.000/1:2.000;
- ✓ Estratti, certificati e planimetrie catastali dei terreni e degli immobili presenti nell'area;
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Studio sullo stato dei servizi tecnologici, sulla depurazione delle acque, sull'accessibilità.

Elaborati con specifico contenuto paesaggistico per la Variante al RU

(conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014):

- ✓ Il disegno del paesaggio – stato di fatto
- ✓ Relazioni visuali;
- ✓ Valori e criticità – interpretazione di sintesi;
- ✓ Studio di inserimento paesaggistico;
- ✓ Linee guida progettuali;
- ✓ Il disegno del paesaggio – ipotesi di nuovo assetto
- ✓ Analisi di coerenza e verifiche di conformità con il Piano paesaggistico regionale.

Elaborati urbanistici – Variante RU

- ✓ Relazione di avvio della procedura urbanistica;
- ✓ Relazione generale;
- ✓ Norme Tecniche di Attuazione modificate;
- ✓ Cartografia di Variante;
- ✓ Analisi degli effetti territoriali, socioeconomici, ambientali;
- ✓ Verifica della coerenza e conformità con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

Elaborati per VAS

- ✓ Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

5. Processo di valutazione

Per ciò che concerne il processo di valutazione e i suoi contenuti specifici, si rimanda al “**Documento Preliminare di VAS**”, redatto per l’avvio della procedura di Valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R.T. 10/2010

6. Soggetti da coinvolgere nel procedimento

REGIONE TOSCANA

PROVINCIA DI FIRENZE

A.T.O. Toscana centro

A.T.O. Rifiuti

A.R.P.A.T.

ASL n.

DIREZIONE REGIONALE per i Beni culturali e Paesaggistici della Toscana

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

7. Allegati alla relazione di avvio del procedimento

1. Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto – estratto

Ricognizioni e schemi interpretativi – elaborati grafici

2. Quadro territoriale – schemi interpretativi – varie scale
3. Castelrotto e Badia a Passignano – Uso del suolo - scala 1:5.000
4. Castelrotto e Badia a Passignano – Caratteri del paesaggio - scala 1:5.000
5. Castelrotto e Badia a Passignano – Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
431	E.5.3	Badia a Passignano Pod. Castelrotto Strada Badia 2	Ambito della Pesa 1B Badia a Passignano e i crinali di levante Aree fragili - ANPIL Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	<input type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input checked="" type="radio"/> C. T. R. / recente <input type="radio"/> non cartografato

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio ad uso agricolo / capannone agricolo	Annesso agricolo per allevamento suini
---	--

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado

--	--



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 82 - Edificio ad uso agricolo / Annesso agricolo

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
432	E.5.3	Badia a Passignano Pod. Castelrotto Strada Badia 2	Ambito della Pesa 1B Badia a Passignano e i crinali di levante Aree fragili - ANPIL Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	<input type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input checked="" type="radio"/> C. T. R. / recente <input type="radio"/> non cartografato

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio ad uso agricolo / capannone agricolo	Annesso agricolo
---	------------------

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado

--	--



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 82 - Edificio ad uso agricolo / Annesso agricolo

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
433	E.5.3	Badia a Passignano Pod. Castelrotto Strada Badia 2	Ambito della Pesa 1B Badia a Passignano e i crinali di levante Aree fragili - ANPIL Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	<input type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input checked="" type="radio"/> C. T. R. / recente <input type="radio"/> non cartografato

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio ad uso agricolo / capannone agricolo

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 82 - Edificio ad uso agricolo / Annesso agricolo

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
434	E.5.3	Badia a Passignano Pod. Castelrotto Strada Badia 2	Ambito della Pesa 1B Badia a Passignano e i crinali di levante Aree fragili - ANPIL Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	<input type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input checked="" type="radio"/> C. T. R. / recente <input type="radio"/> non cartografato

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio ad uso agricolo / capannone agricolo	
---	--

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado

--	--



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 82 - Edificio ad uso agricolo / Annesso agricolo

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
435	E.5.3	Badia a Passignano Pod. Castelrotto Strada Badia 2	Ambito della Pesa 1B Badia a Passignano e i crinali di levante Aree fragili - ANPIL Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	<input type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input checked="" type="radio"/> C. T. R. / recente <input type="radio"/> non cartografato

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio ad uso agricolo / capannone agricolo	
---	--

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado

--	--



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 82 - Edificio ad uso agricolo / Annesso agricolo

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
436	E.5.3	Badia a Passignano Pod. Castelrotto Strada Badia 2	Ambito della Pesa 1B Badia a Passignano e i crinali di levante Aree fragili - ANPIL Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	<input type="radio"/> catasto leopoldino <input type="radio"/> catasto d'impianto <input checked="" type="radio"/> C. T. R. / recente <input type="radio"/> non cartografato

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio ad uso agricolo / capannone agricolo	
---	--

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado

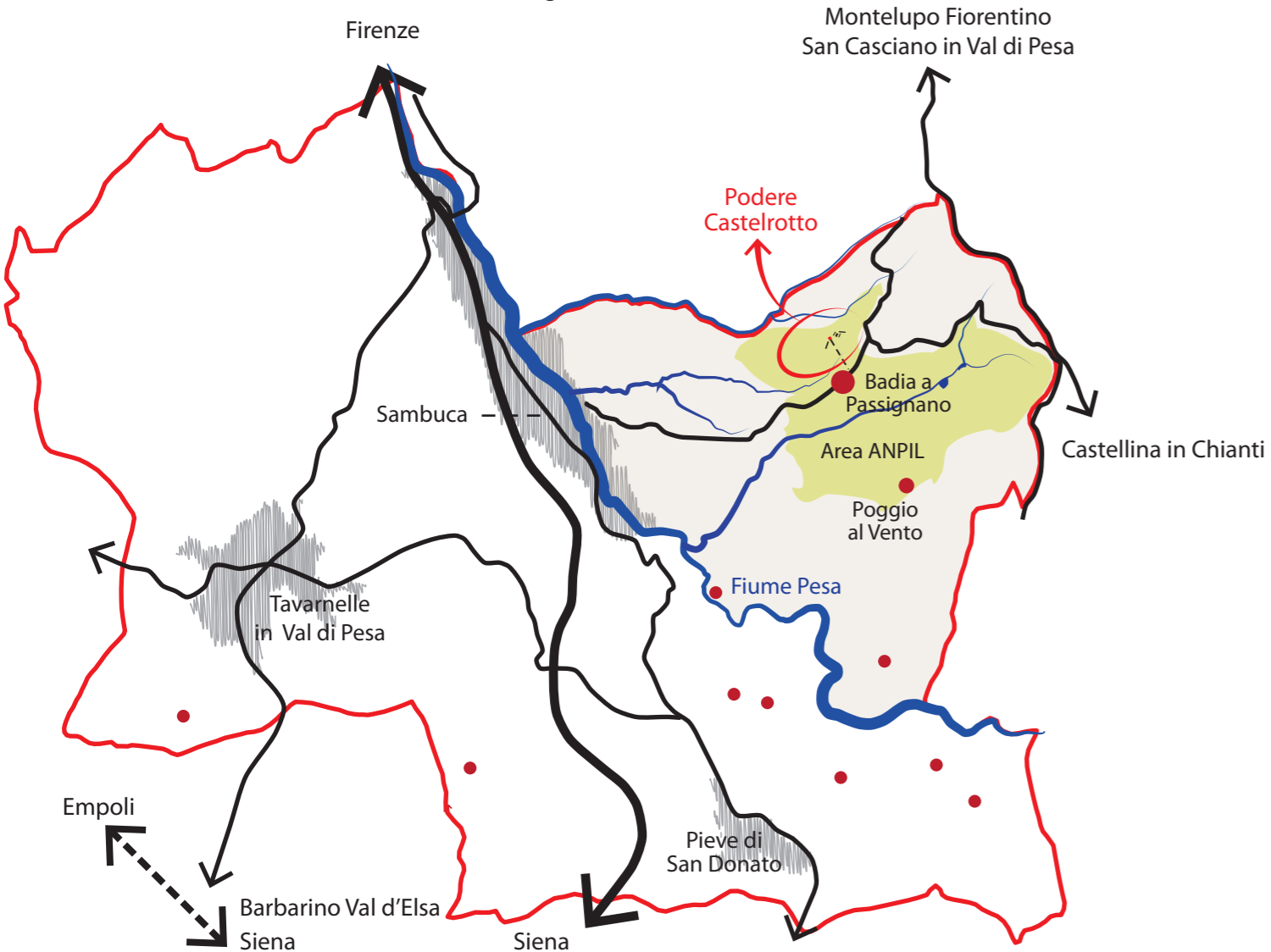
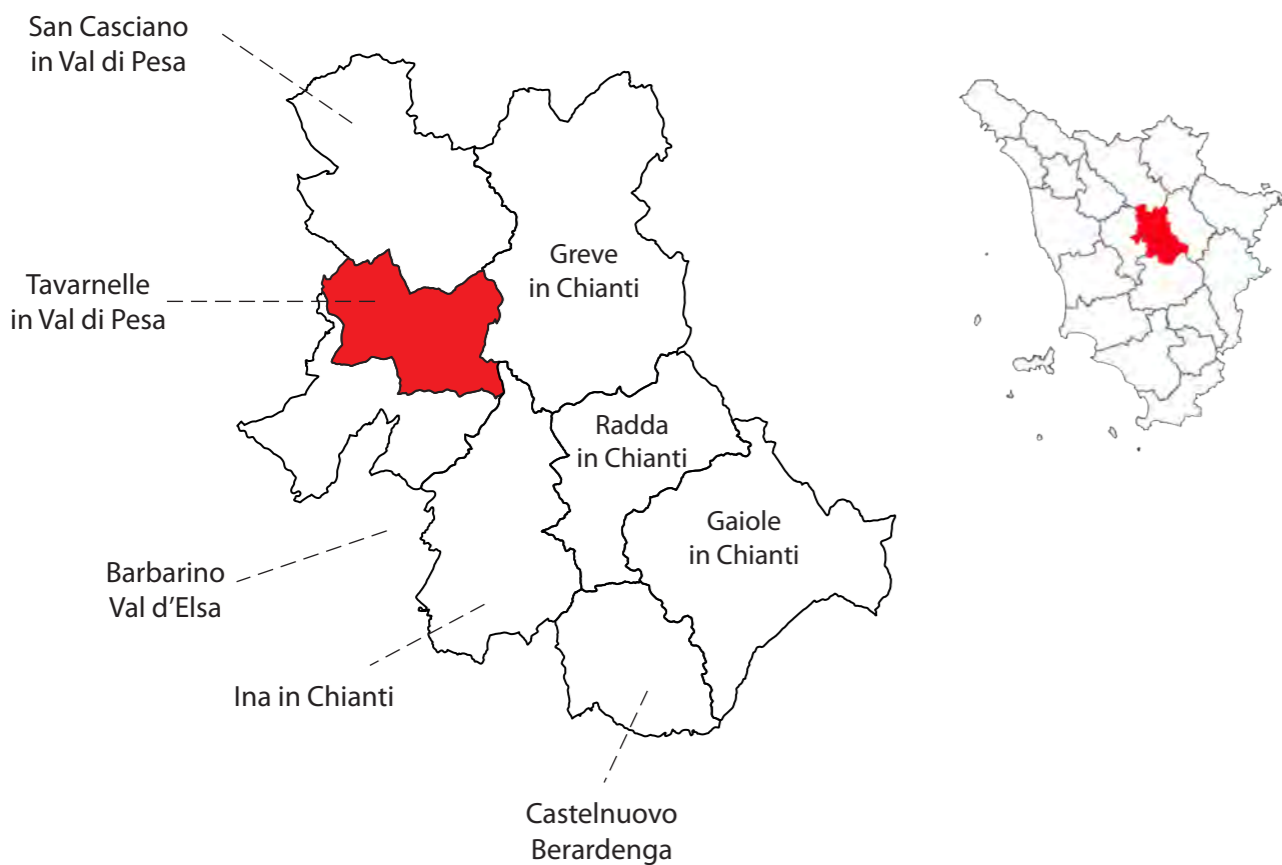
--	--



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

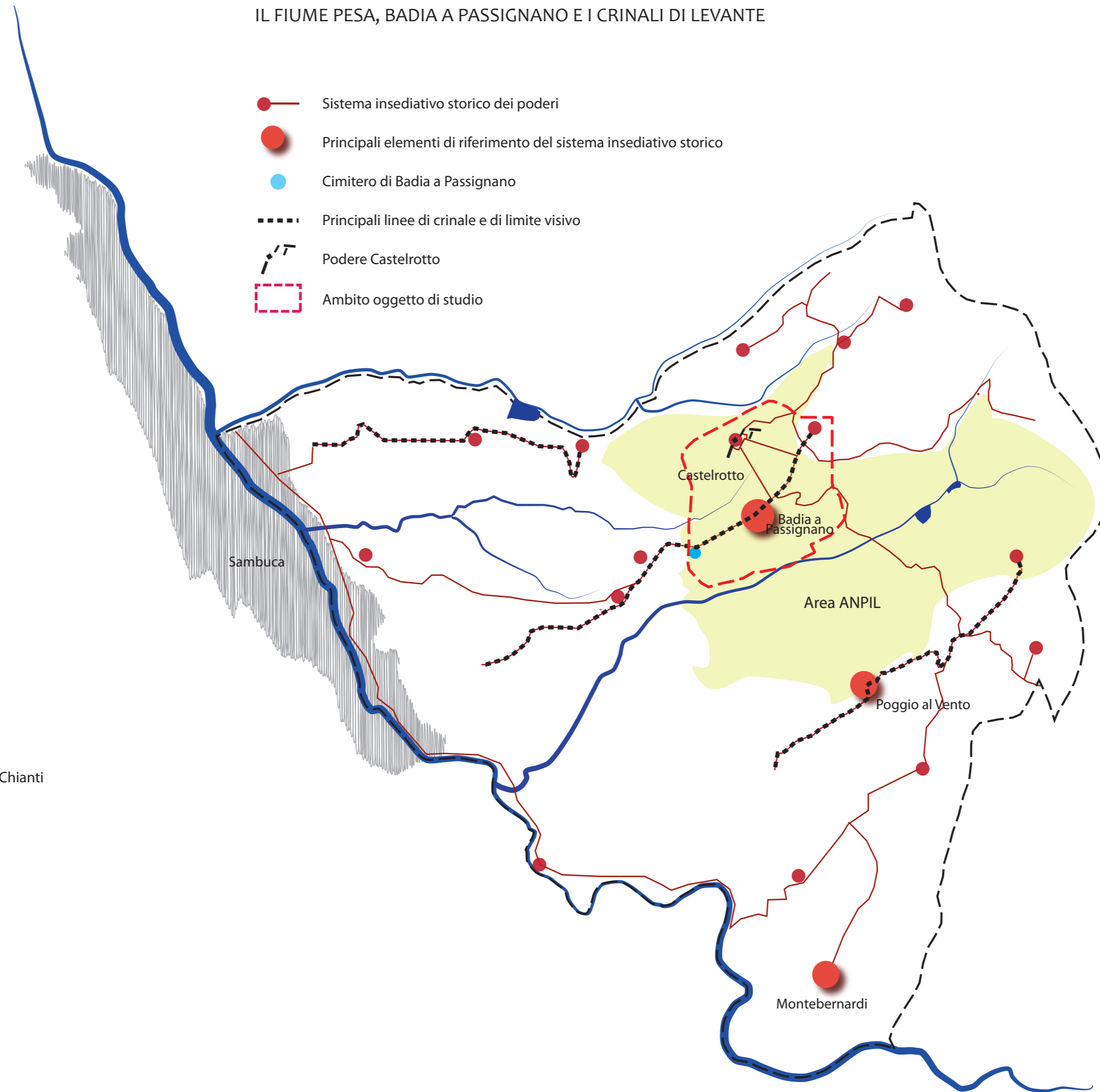
Art. 82 - Edificio ad uso agricolo / Annesso agricolo

IL CHIANTI FIORENTINO E IL COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA



IL FIUME PESA, BADIA A PASSIGNANO E I CRINALI DI LEVANTE

- Sistema insediativo storico dei poderi
- Principali elementi di riferimento del sistema insediativo storico
- Cimitero di Badia a Passignano
- Principali linee di crinale e di limite visivo
- Podere Castelrotto
- Ambito oggetto di studio



CASTELROTTO E BADIA A PASSIGNANO

QUADRO TERRITORIALE

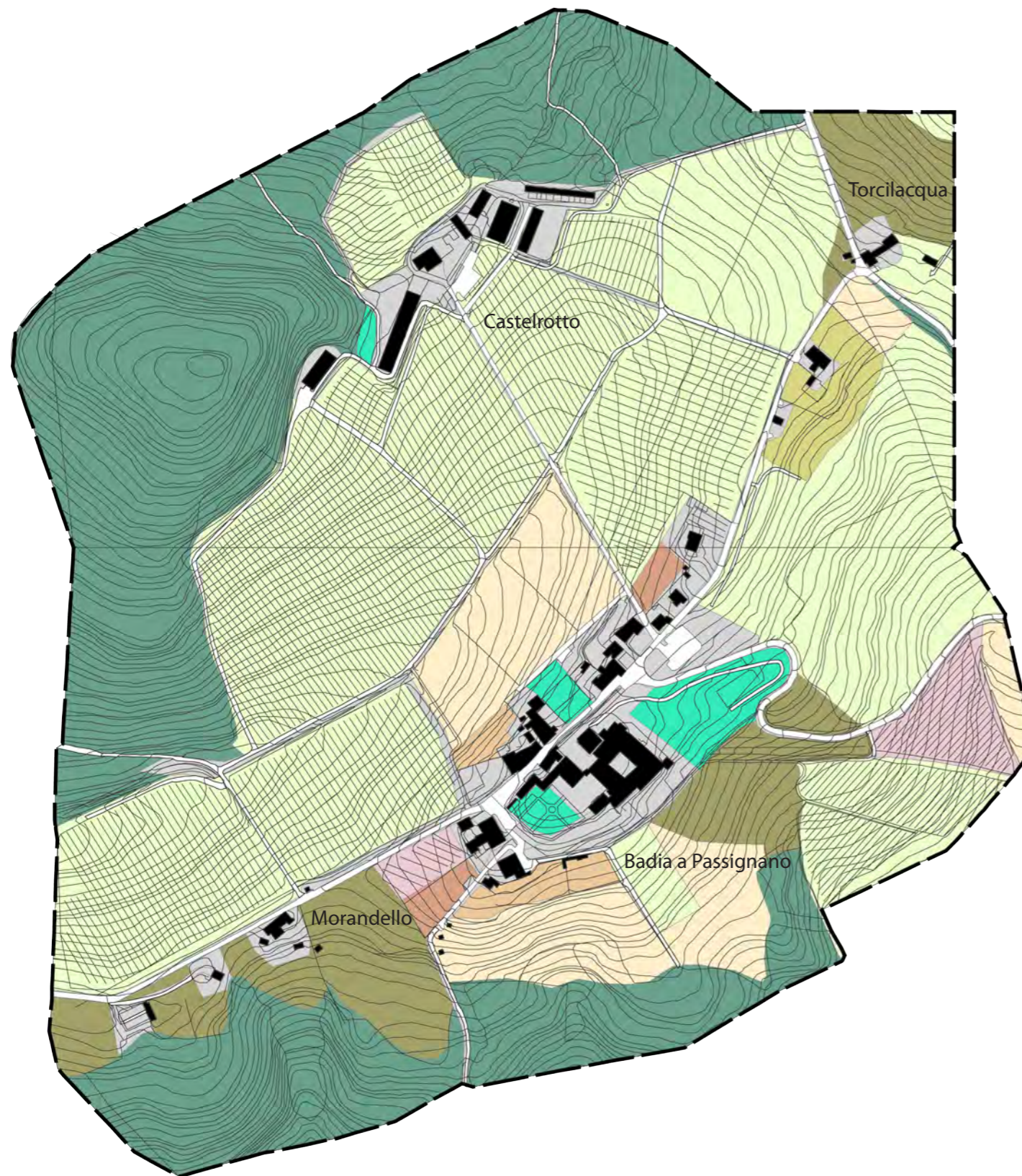
SCHEMI INTERPRETATIVI

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione di avvio del procedimento

USO DEL SUOLO

scala 1:5.000






-  ambito di studio
-  edifici
-  urbanizzato
-  verde pubblico
-  bosco
-  colture legnose
-  oliveti
-  oliveti specializzati
-  seminativi
-  seminativi arborati
-  vigneti e altro
-  vigneto specializzato

ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

scala 1:5.000

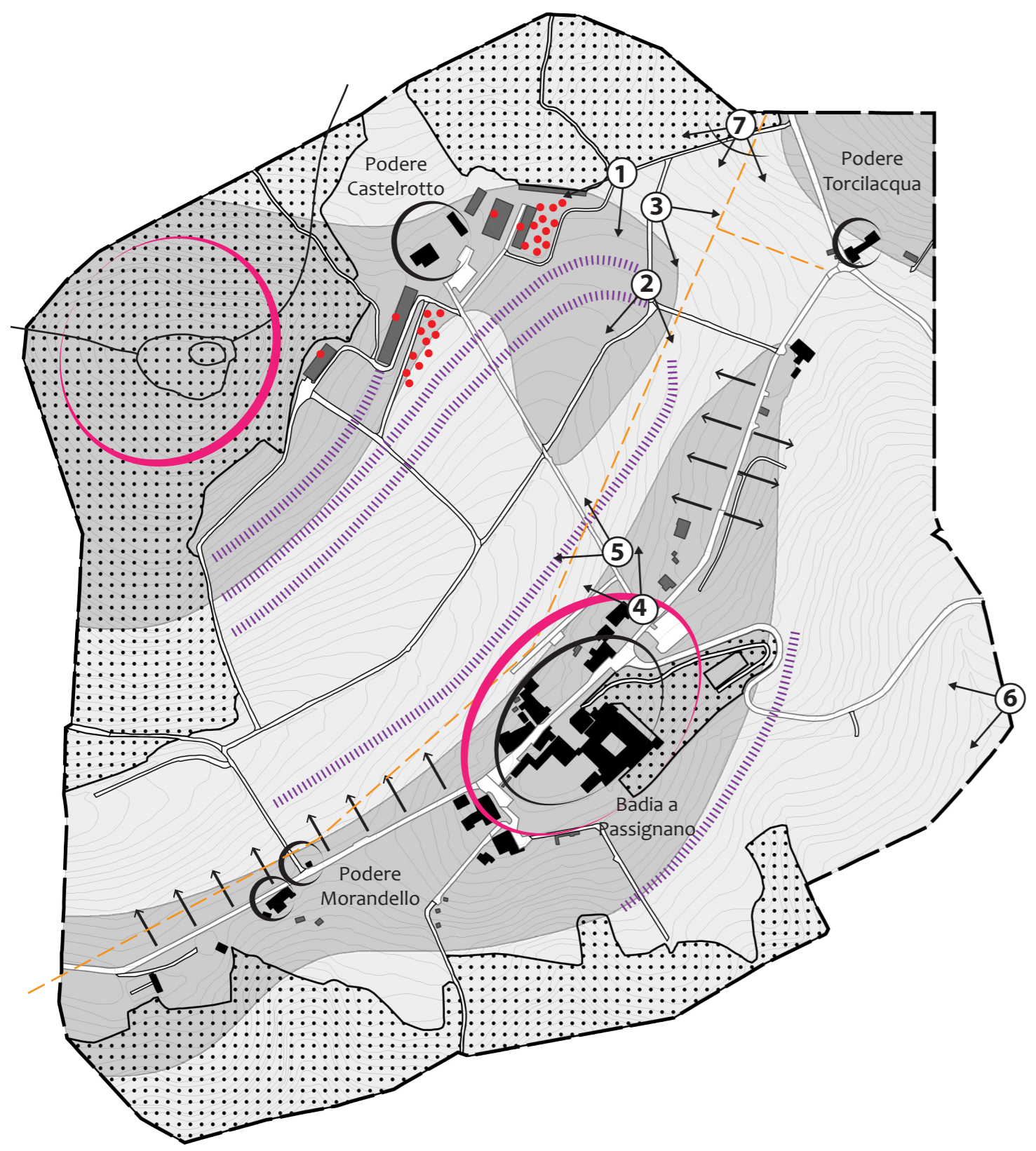


-  Ambito di studio
-  edifici presenti nel 2015
-  insediamenti storici
-  elementi di riferimento del sistema dei poderi
-  viabilità carrabile
-  percorso pedonale storico
-  viabilità storica poderale
-  Aree boscate
-  Vegetazione mista e incolto
-  Aree agricole di pregio



RELAZIONI E VALORI VISUALI

scala 1:5.000



- ambito di studio
- edifici presenti nel 2015
- edifici storici
- aree di crinale e contesto della struttura profonda del territorio
- aree di controcrinale
- aree boscate
- poggio di Castelrotto
- elementi identitari del sistema insediativo storico (podere, fattorie, tabernacoli...)
- linea elettrica
- presenza di elementi antropici impropri al contesto (edifici incongrui, alberature in varietà non autoctone...)
- versanti con particolare valore scenografico
- visibilità aperta su strada
- elementi visivamente emergenti (il poggio di Castelrotto e il nucleo di Badia a Passignano con l'abbazia)

Vista panoramica da nord-est: da Poggio al Vento al poggio di Castelrotto, al centro il crinale di Badia a Passignano con il nucleo storico. In primo piano il podere di Castelrotto con i suoi edifici, in parte mascherati da alberature non appropriate, e i suoi vigneti.

