



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Progettazione Urbanistica della variante

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI

Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc
Dott. Geol. Roberto Cerri
Collaboratori
Dott. Geol. Luca Caselli
Dott. Alessandro Bartolomei
Collaborazione allestimento cartografico da banca dati
Dott. Laila Giannetti

Indagini geologiche ed idrauliche della variante

GEOSOL s.r.l.
Dott. Geol. Paolo Bosco

Sindaco:

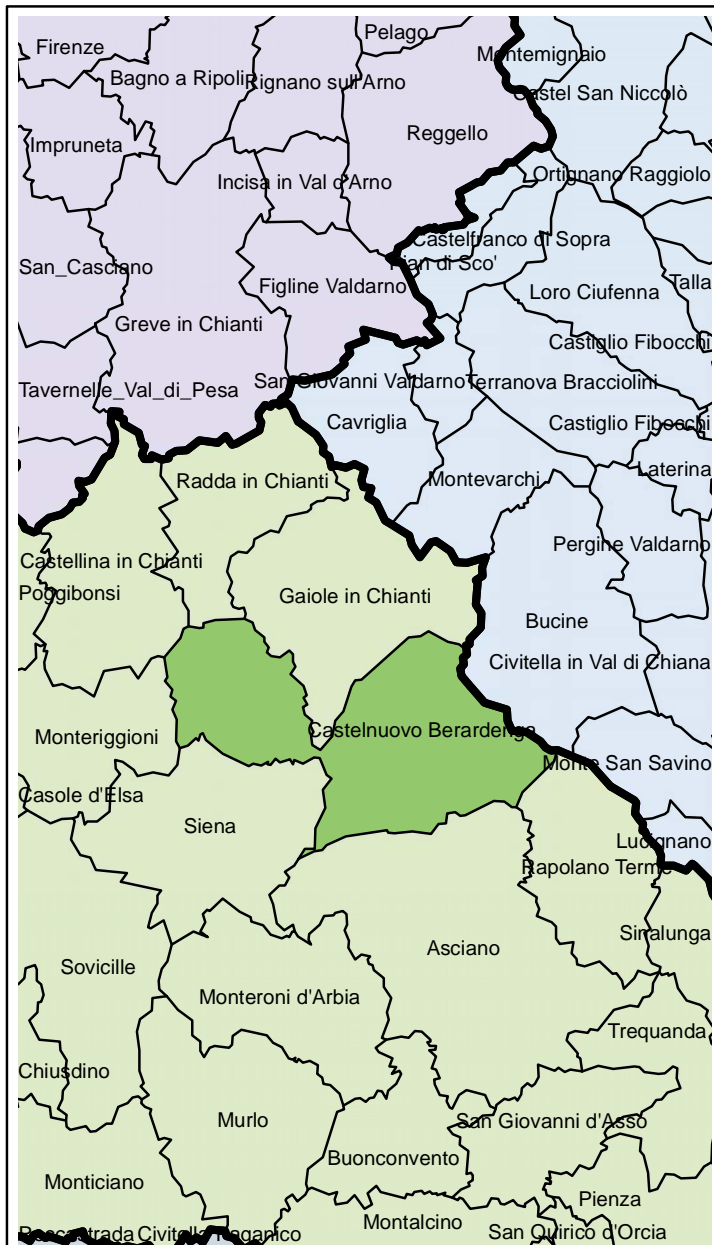
Fabrizio Nepi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Paola Dainelli

Garante della Comunicazione:

Dott. Roberto Gamberucci



Data: Novembre 2019

Approvazione:

All. 15c

Schede norma delle zone T - Et

Allegato alla Tav.15 - Norme Tecniche di Attuazione

Modificata a seguito della variante Et16 Complesso Immobiliare di Dievole

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Schede Norma

T – Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani

Et – Attività turistico-ricettive nel territorio aperto

Allegato 15 c

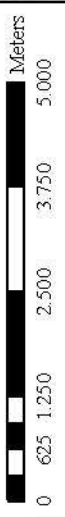
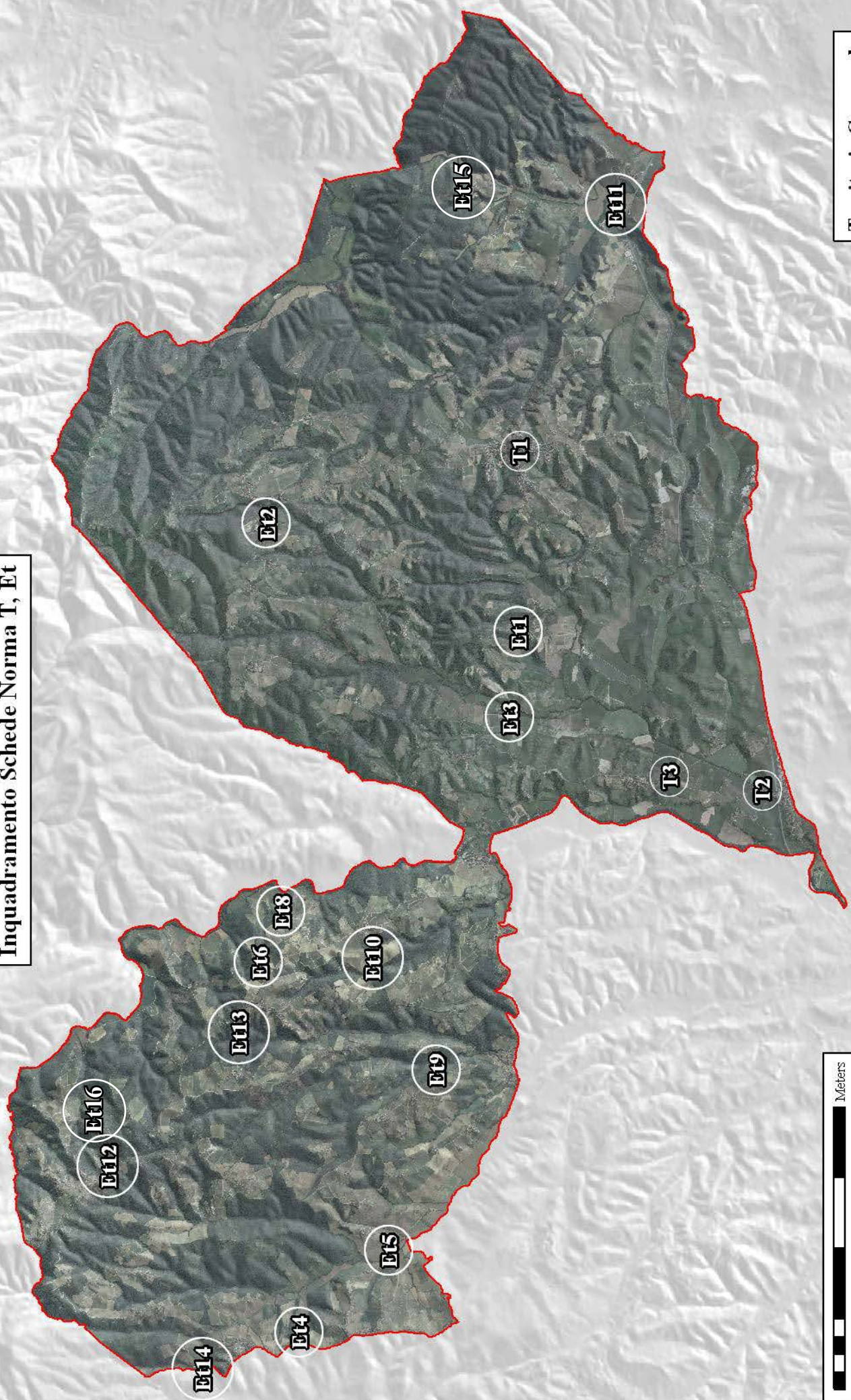
Novembre 2019

INDICE

INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA.....	6
T – AREE DESTINATE A SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI INTERNE AGLI AMBITI URBANI	9
T1 – Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Paradiso	10
T2 – Complesso immobiliare “Podere Acqua Borra”	12
T3 – Complesso immobiliare in Monteaperti, Piazza Violante di Baviera	14
ET – ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE NEL TERRITORIO APERTO	17
Et1 – Complesso immobiliare “Villa Curina”	18
Et2 – Ex cava San Carlo	20
Et3 – Complesso immobiliare “Scuderia Andy Capp” in località San Piero in Barca.....	24
Et4 – Complesso immobiliare in località “Maciallina”	28
Et5 – Complesso immobiliare “Molino di Canonica”	30
Et6 – Complesso immobiliare “Podere Monteropoli”	32
Et7 – Complesso immobiliare in località San Piero in Barca	34
Et8 – Complesso immobiliare “Podere Le Fontanelle”	42
Et9 – Ex fornace in località Scheggiolla	48
Et10 – Complesso immobiliare “Podere Valdipicciola”	50
Et11 – Complesso turistico-ricettivo in località Colonna del Grillo	54
Et12 – Area di sosta e ristoro in località Lodoline	56
Et13 – Parco d’Arte in località Pievasciata	58
Et14 – Complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa.....	60
Et15 – Complesso alberghiero in località Monastero d’Ombrone.....	62
Et16 – Complesso Immobiliare di Dievole	66

INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA

Inquadramento Schede Norma T, Et



Territorio Comunale

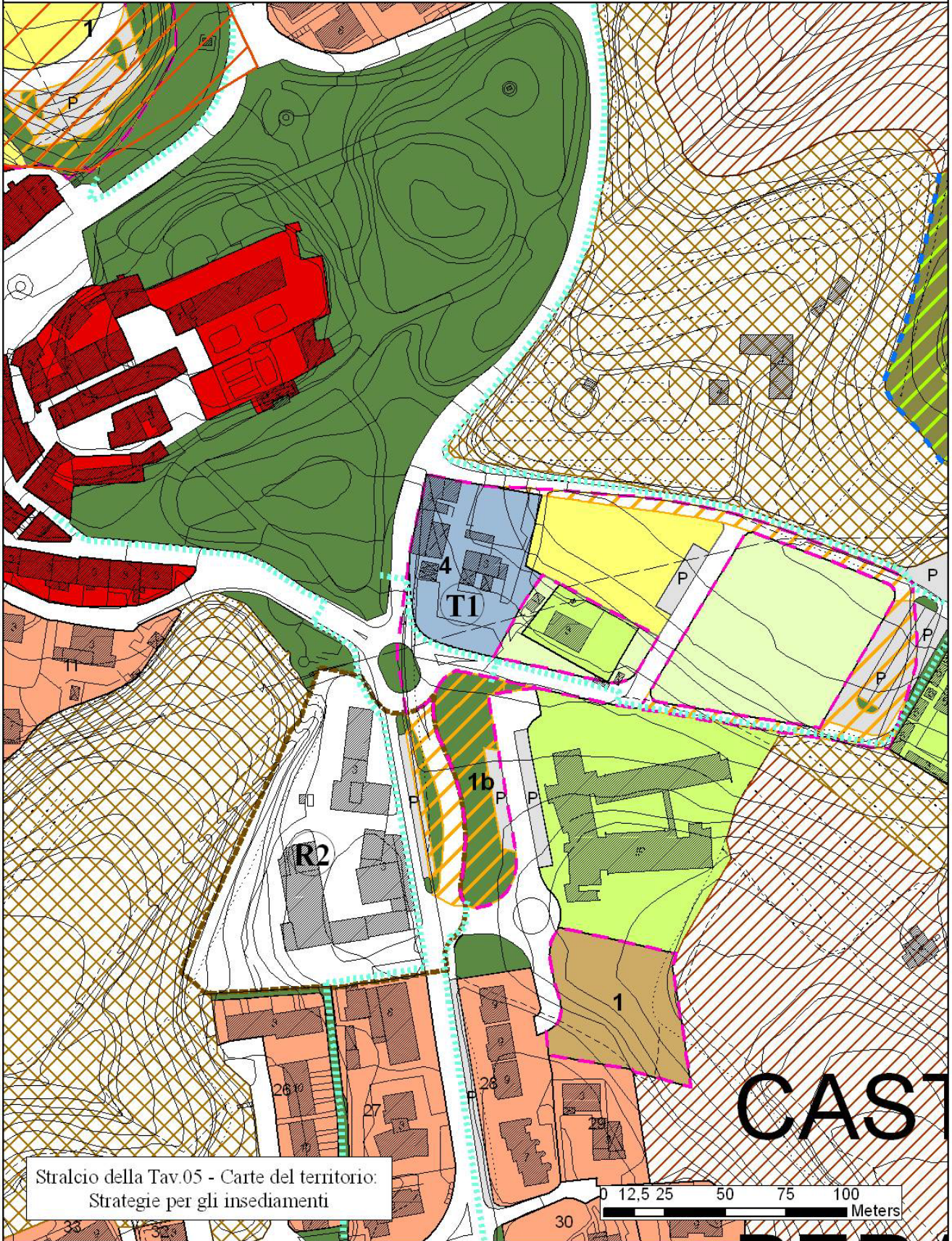
Estratto delle carte Tavv.04-05-06-07-08-09-10-11 - Legenda

Sistema infrastrutturale stradale			Zone A - Insedimenti storici di particolare interesse architettonico e urbanistico
Classificazione per competenza			Zone B1 - Insedimenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Regionale		Zone B2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette ad intervento diretto convenzionato
	Provinciale		Zone C1 - Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
	Comunale		Zone C2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati
	Strade vicinali		Zone D1c - Insedimenti a carattere commerciale muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Strada di nuova previsione		Zone D1m - Insedimenti a carattere commerciale e produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Tracciato ferroviario		Zone D1p - Insedimenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Edifici e beni storico - architettonici		Zone D2c - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi convenzionati
	Patrimonio edilizio presente al 1954		Zone D2m - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e produttivo soggette a piani attuativi convenzionati
	Edifici non accessibili		Zone D2p - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo soggette a piani attuativi convenzionati
	Edifici minori		Zone E1 - Aree agricole extraurbane
	Zona E2 - Aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti		Zone E2 - Aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti
	Zone F2 - Aree del territorio aperto destinate ad attrezzature pubbliche		Zone E3 - Aree agricole integrative degli insediamenti
	Aree di pertinenza dei centri minori, degli aggregati e dei beni storico-architettonici		Zone E4 - Aree agricole periurbane
	Centri appartenenti al sistema urbano provinciale censiti nell'Atlante del PTC della Provincia di Siena		Zone F1 - Aree destinate a verde pubblico
	Persistenze del paesaggio agrario		Zone F2 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche
	Aree estrattive (fonte PAERP Siena)		Zone F3 - Aree destinate a verde privato
	Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto		Zone F4 - Aree destinate a servizi privati di interesse generale
	Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto		Zone T - Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani
	Attività turistico-ricettive nel territorio aperto		Zone P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico
	Ambiti urbani e/o di influenza urbana		Zone R - Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani
	Confine comunale		Zone Ed - Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto
Uso del suolo agricolo			Zone Er - Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto
	Pascolo		Zone Et - Attività turistico-ricettive nel territorio aperto
	Bosco		Aree da cedere in perequazione all'Amministrazione Comunale interne ai comparti soggetti a piani attuativi
	Vegetazione ripariale		Comparti soggetti a piano attuativo o ad intervento diretto convenzionato
	Oliveto		Corridoio infrastrutturale
	Fabbricati rurali e resedi		Percorsi pedonali - Piste ciclabili
	Vigneto		Ambiti urbani e/o di influenza urbana
	Orti periurbani		Vincolo cimiteriale
	Seminativo		Classe di valore degli edifici
	Corsi d'acqua e invasi		Edifici minori
	Aree estrattive e cave dismesse		Edifici non accessibili
			Aree di pertinenza dei centri minori, degli aggregati e dei beni storico-architettonici

T – Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani



T1 - *Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Paradiso*



T1 – Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Paradiso

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare è ubicato a Castelnuovo Berardenga, via del Paradiso. Esso è ricompreso nel comparto misto n.4 Zona C2/Zona T1 previsto dal RU, contenente sia la funzione residenziale che quella turistico-ricettiva. Gli immobili sono censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.540 e n.778. Attualmente gli immobili esistenti sono adibiti a struttura turistico-ricettiva con servizi di ristorazione.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare l'attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva di qualità, in considerazione della forte vocazione turistico e ricettiva dell'area in relazione alla sua ubicazione in prossimità della Villa Chigi Saracini.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle funzioni principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi dell'art.12.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max di ampliamento = 640 mq fino ad un max. di 16 PL compreso i servizi.

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

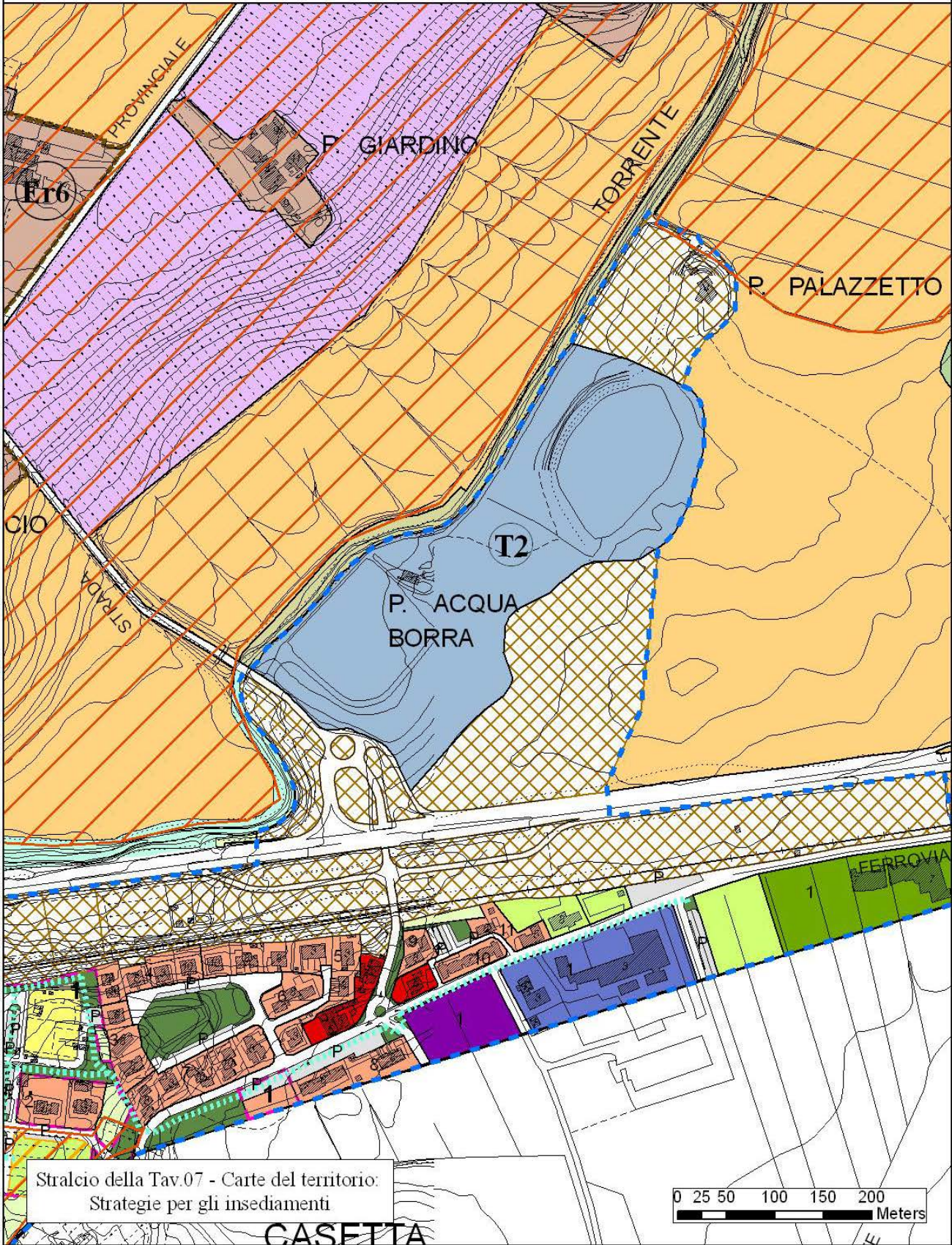
Gli standard pubblici sono definiti negli elaborati grafici in scala 1:2.000 e nelle tabelle parametriche contenute nelle NTA di RU.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto del contesto architettonico del centro storico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA. Nelle nuove costruzioni, quand'anche in ampliamento degli edifici esistenti, si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione primaria per quanto concerne gli arredi, l'illuminazione pubblica, i materiali per le pavimentazioni e cordoni e gli assetti vegetazionali. Gli interventi relativi alla funzione turistico-ricettiva di cui alla presente scheda dovranno coordinarsi con gli interventi a carattere residenziale previsti all'interno del comparto misto n.4 Zona C2.



T2 - *Complesso immobiliare "Podere Acqua Borra"*



T2 – Complesso immobiliare “Podere Acqua Borra”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare Acqua Borra e l’adiacente area che ricomprende il lago si trovano a nord di Casetta, raggiungibile dalla strada dell’Acqua Borra. L’edificio di proprietà pubblica è adibito a struttura turistico-ricettiva con servizi di ristorazione ed è censito all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.111. Il lago di pesca sportiva poco distante è di proprietà privata.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare l’attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi servizi nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in considerazione della forte vocazione turistica dell’area in relazione alla risorsa termale e alla presenza del lago dell’Acqua Borra che ben si presta all’attività sportiva di pesca dilettantistica e ad altre attività per il tempo libero.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

pubblici esercizi, turistico-ricettiva relativamente alle parti già destinate, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

È consentita una SUL aggiuntiva per la creazione di servizi all’attività sportiva-ricreativa sino ad un massimo di 500 mq di SUL, ovvero 100 mq a disposizione delle attività legate alla pesca sportiva e 400 mq a disposizione della struttura turistico-ricettiva esistente. È possibile nel sedere allestire un’area per la sosta di 20 posti camper.

H max = 1 piano

Le superfici da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

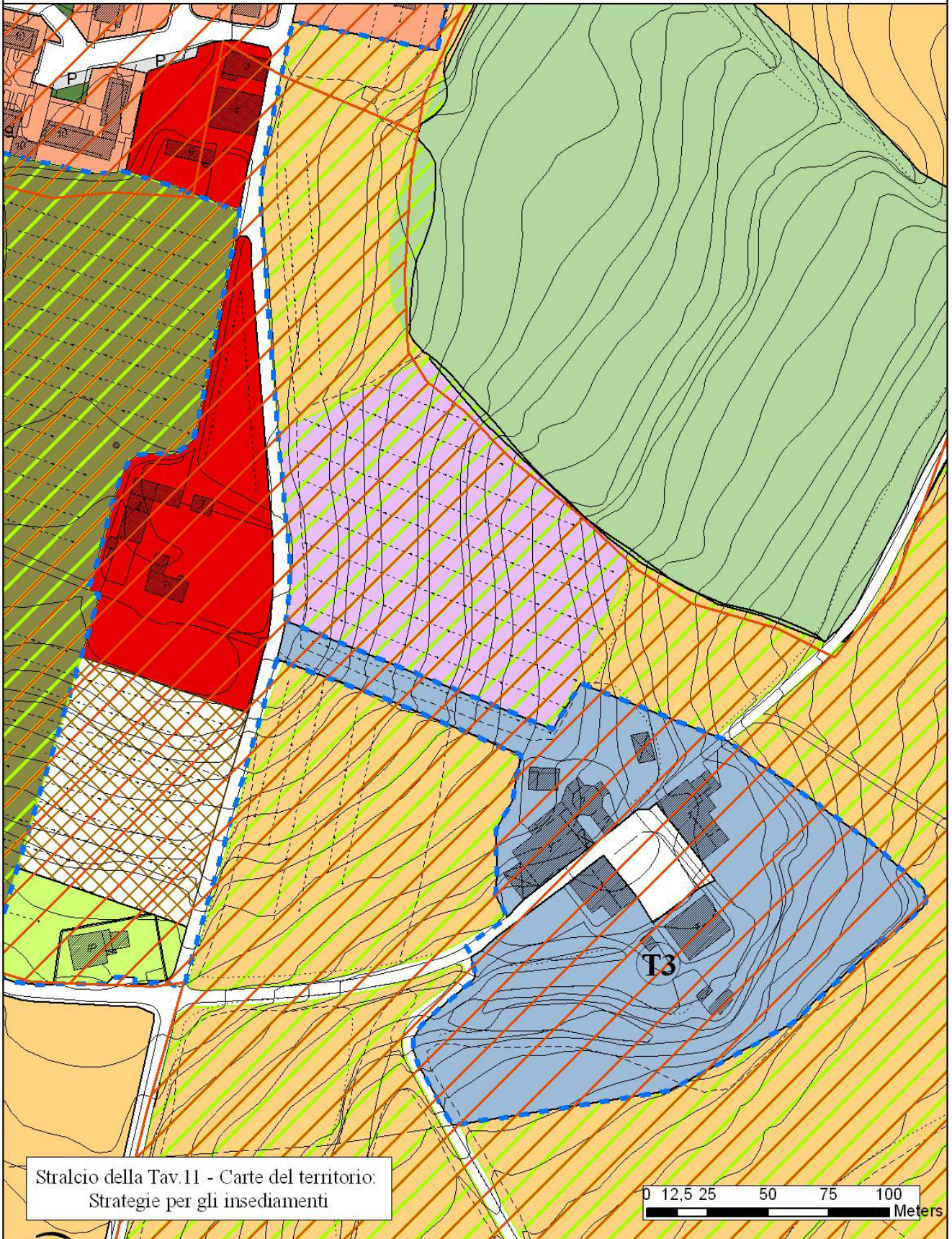
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali. Sono consentite strutture in legno che per composizione architettonica e ubicazionale siano correttamente inserite nel paesaggio delle Crete Senesi. A tale scopo è necessario produrre contestualmente agli interventi previsti uno studio planivolumetrico e di sistemazione di tutta l’area, in modo da coordinare non solo le nuove costruzioni, ma anche la sistemazione degli spazi a terra, dei parcheggi e della viabilità di accesso.

Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art.18 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA. Al fine di realizzare o adeguare opere di urbanizzazione, ovvero introdurre forme di uso sociale delle strutture, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare gli interventi diretti a forme di convenzionamento. Per quanto concerne l’area di sosta camper, essa deve essere attrezzata con punti di adduzione di acqua e con punti di scarico dei liquami. Al fine di mitigare l’impatto paesaggistico, l’area che accoglierà le piazzole dovrà essere dotata di idonei strumenti di occultamento, quali perimetrazioni verdi realizzate con specie vegetali autoctone, da definire alla luce della morfologia del luogo con l’obiettivo di rendere non visibile dall’esterno gli automezzi ospiti.



T3 - Complesso immobiliare in Monteperti, Piazza Violante di Baviera



T3 – Complesso immobiliare in Monteperti, Piazza Violante di Baviera

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare, ubicato all'interno dell'ambito urbano di Monteperti con la caratteristica di tessuto storico che si sviluppa attorno alla Piazza Violante di Baviera, è costituito da edifici di pregio storico e architettonico, quali la villa padronale, la cappella privata e l'ex granaio, oltre che da edifici di carattere rurale di minore pregio; gli immobili sono censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.895.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare il patrimonio edilizio esistente, quand'anche di pregio storico-architettonico, ai fini della rifunzionalizzazione degli organismi edilizi in stato di abbandono.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle funzioni principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (2.800 mq) fino ad un max. di 70 PL compreso i servizi.

H max = H esistente

Le superfici da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

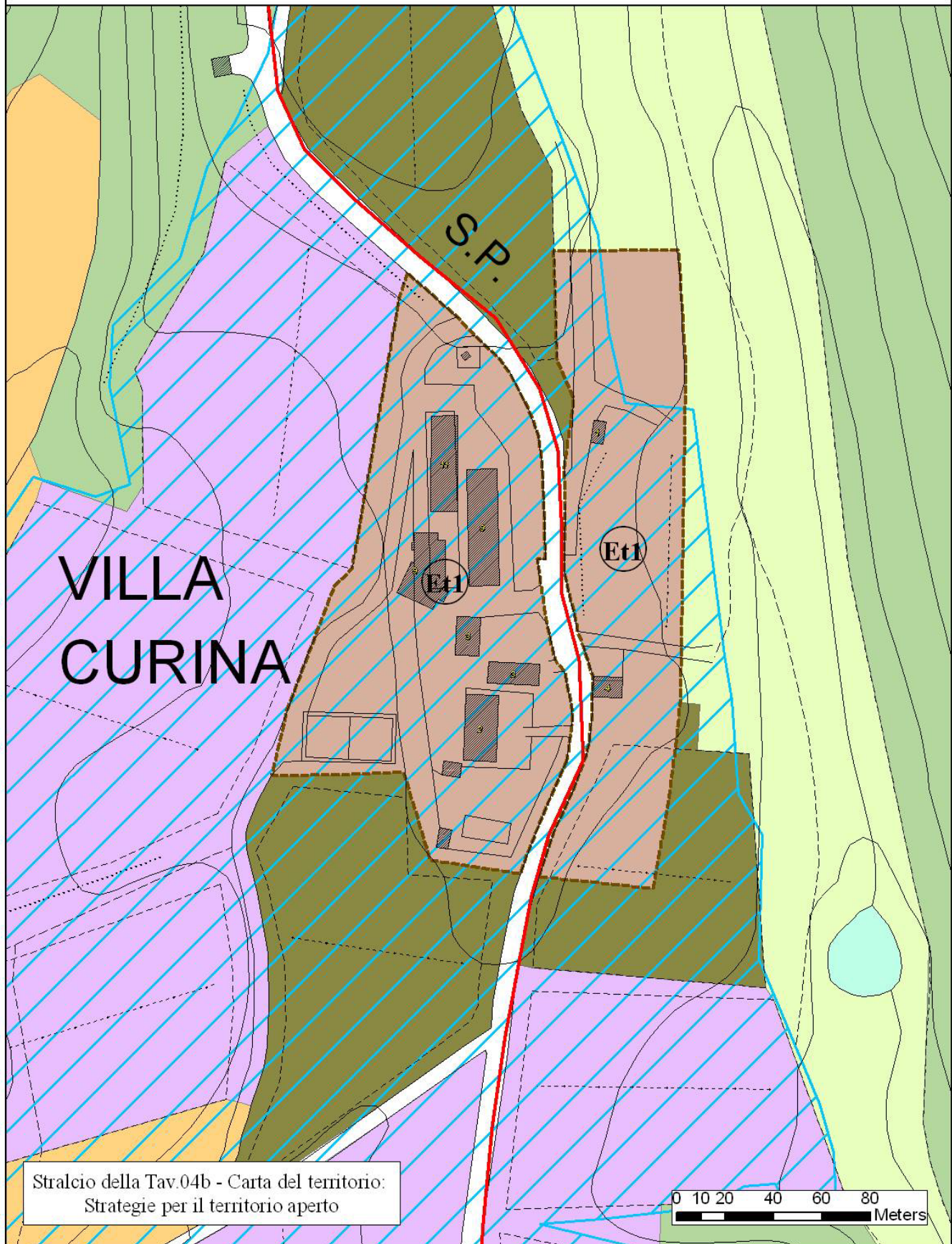
Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l'attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Al fine di realizzare o adeguare opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il Piano di recupero a forme di convenzionamento.

Et – Attività turistico-ricettive nel territorio aperto



Et1 - Complesso immobiliare "Villa Curina"



Stralcio della Tav.04b - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

0 10 20 40 60 80
Meters

Et1 – Complesso immobiliare “Villa Curina”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare di “Villa Curina” è situato ad ovest del Capoluogo ed è raggiungibile dalla strada provinciale di Castelnuovo Berardenga. Esso è costituito dalla villa padronale di alto pregio storico e architettonico attualmente adibita a struttura turistico-ricettiva di qualità e da altri edifici di minore pregio censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.187.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l’attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva alberghiera di qualità, tramite la riconversione di alcuni casali alla funzione turistico-ricettiva e il recupero di parte dei magazzini alla funzione residenziale.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle attività principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (mq.2.800) fino ad un max. di 70 PL compreso i servizi. E’ consentito il recupero dei magazzini per la funzione residenziale nei limiti di quanto previsto all’art.24.10.1.2 d), per una SUL pari a 485 mq.

H max = H esistente

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

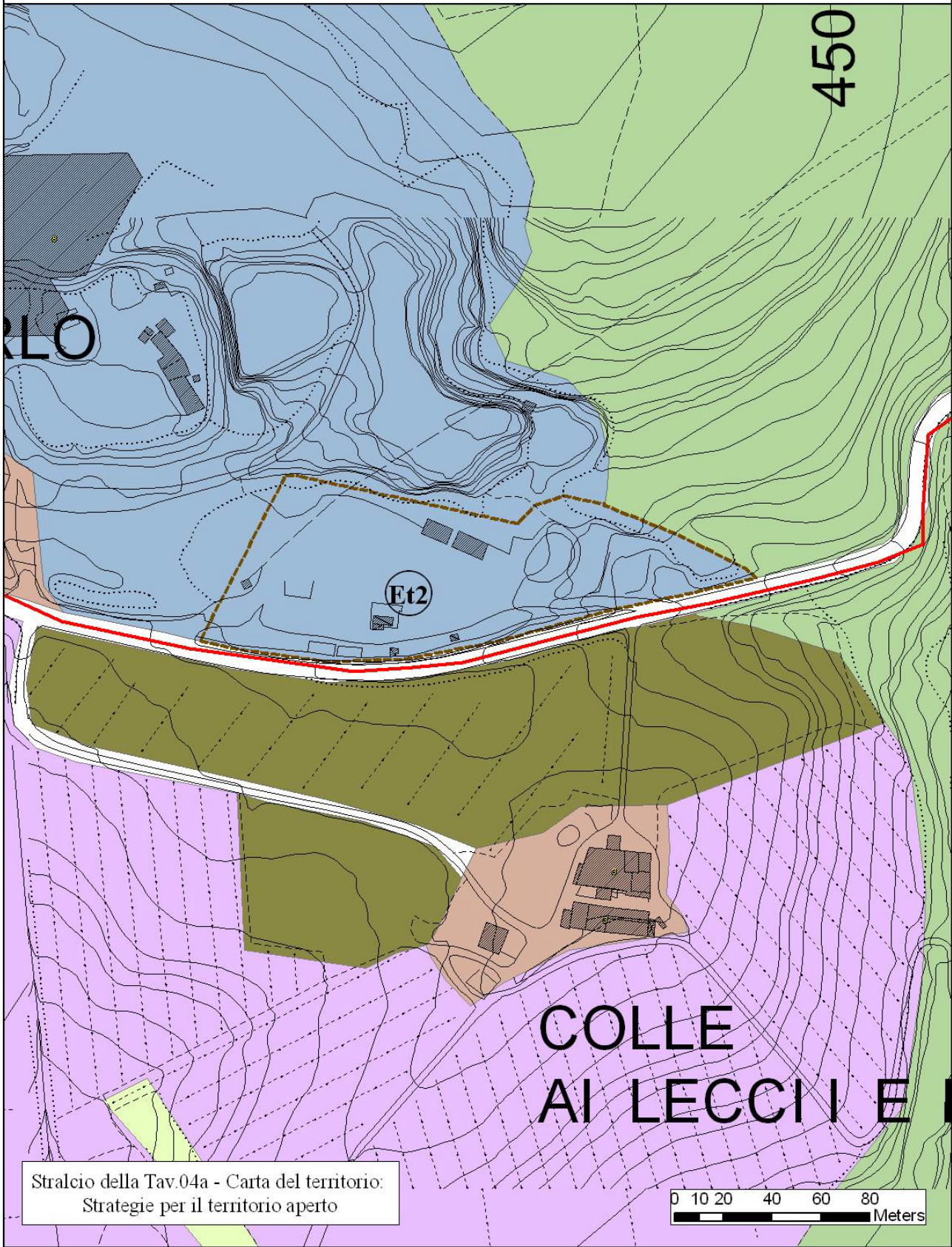
Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA. Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Et2 - Ex cava San Carlo



450

RLO

Et2

COLLE
AI LECCIE

Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto



Et2 – Ex cava San Carlo

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area dell'ex cava San Carlo si trova in prossimità dell'abitato di Villa a Sesta, lungo la strada del Castello di Brolio. Sull'area restano dell'originario impianto di escavazione alcuni manufatti minori a carattere precario (tettoie e depositi) censiti all'interno del SIT comunale con le schede del patrimonio rurale n.785 e n.786.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare l'area ed i manufatti precari esistenti e appartenenti alla originaria attività di escavazione inerti ad oggi dismessa, ai fini della riqualificazione ambientale della stessa area tramite l'inserimento di un insediamento di tipo turistico-ricettivo.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenza per la gestione delle attività principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano attuativo di iniziativa privata in corso di attuazione.

Parametri urbanistici:

SUL max = 800 mq fino ad un max. di 20 PL compreso i servizi.

H max = 2 piani

E' possibile realizzare le pertinenze così come definite all'art. 15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova edificazione dovrà tenere di conto del contesto ambientale e morfologico esistente.

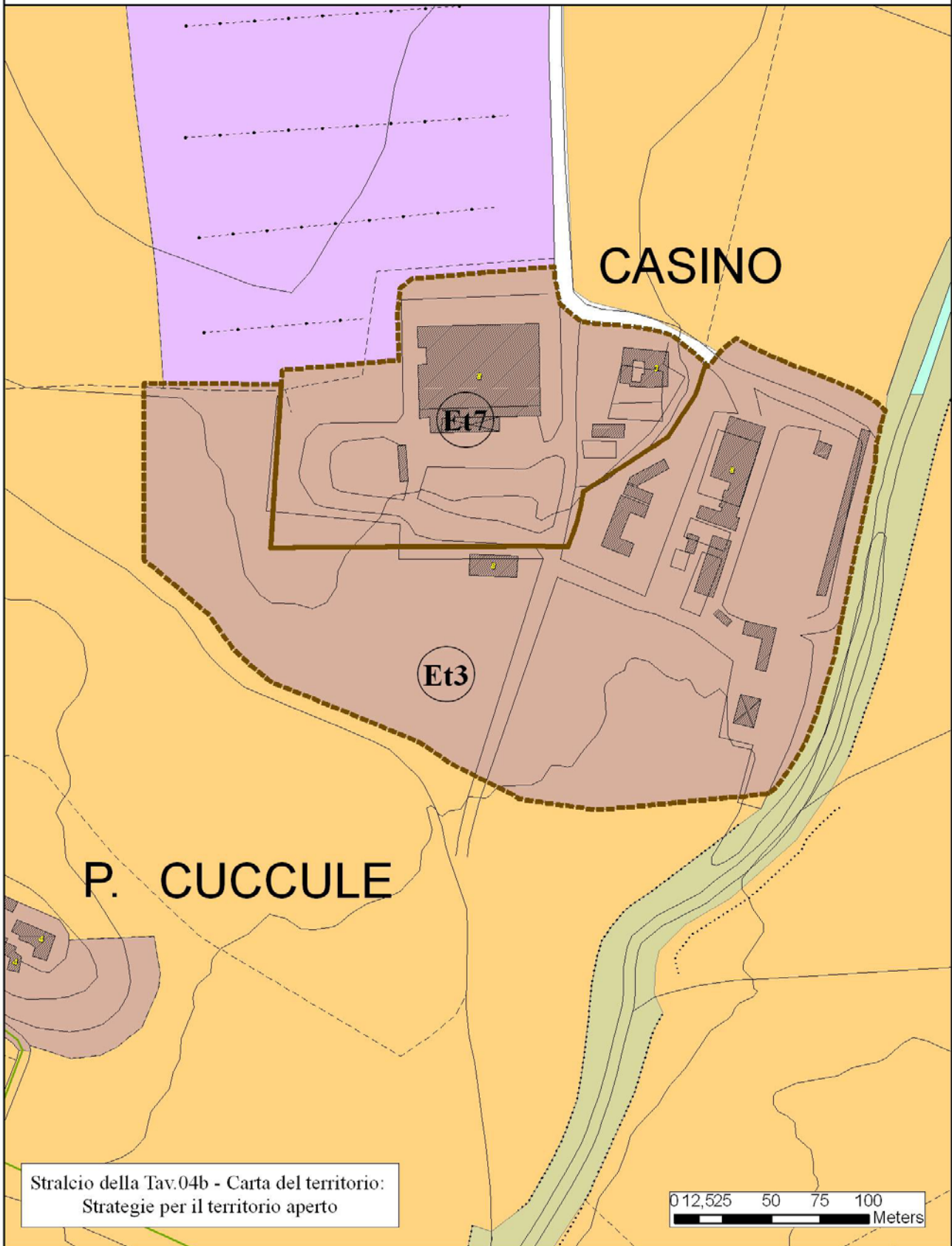
Nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante e tipologie tipiche degli ambiti urbani. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt. 20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U., in particolare l'area dovrà essere oggetto di apposita bonifica da concordare con gli enti preposti alla tutela ambientale e secondo le procedure previste dalle disposizioni normative vigenti. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui il Piano Attuativo debba subire varianti o proroghe motivate, esso dovrà essere adeguato alle NTA del nuovo RU e alle prescrizioni della presente scheda norma. In tal caso è necessario adeguare il piano con interventi di sistemazione ambientale al contorno con la modifica delle tipologie in modo da renderle più compatibili con l'ambiente rurale, modificando la sistemazione planivolumetrica già prevista e adottando soluzioni tipiche dei borghi rurali presenti nel territorio comunale. In particolare l'organizzazione planivolumetrica dei nuovi volumi deve riproporre, senza false imitazioni, le modalità di aggregazione tipiche dei borghi rurali della campagna senese, ricreando spazi di vicinato comuni, e utilizzando tipologie tipiche dei luoghi, almeno per quanto concerne le finiture esterne e i materiali, quand'anche riprogettate con caratteri di contemporaneità. Anche i materiali di pavimentazione esterna e di arredo devono avere un carattere di

semplicità, quand'anche realizzati in forme contemporanee con l'uso di materiali tradizionali; inoltre le pavimentazioni esterne devono mantenere un elevato grado di permeabilità del suolo. In questo caso il Piano Attuativo dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione anche ai fini di un adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.



Et3 - Complesso immobiliare "Azienda Scuderia Andy Capp"



Et3 – Complesso immobiliare “Scuderia Andy Capp” in località San Piero in Barca

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare dell’Azienda denominata “Scuderia Andy Capp” si trova ad est dell’abitato di San Piero, in località San Piero in Barca-Casino ed è raggiungibile dalla strada provinciale di Castelnuovo Berardenga. Di esso fanno parte alcuni edifici che ospitano al proprio interno il centro aziendale e gli impianti per le attività di allevamento cavalli. Il complesso è censito all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.923.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare le attività di allevamento e riabilitazione dei cavalli già presente nell’azienda in modo integrato con l’attività turistico-ricettiva tramite interventi di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia di parte dei manufatti esistenti, in modo da garantire una corretta gestione dell’impianto ~~produttivo~~ aziendale e di qualificare il livello di ospitalità dell’azienda.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate e per il personale addetto alle attività previste, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, commerciale all’ingrosso e depositi limitatamente ai prodotti di trasformazione agricola, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private; agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Nuovo Piano di Recupero per le trasformazioni previste dalla presente scheda norma oggetto di Sostituzione edilizia; Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA per gli interventi già previsti dal Piano Attuativo vigente, anche in caso di cambio di destinazione d’uso (mq 100 ex-clinica da destinare ad abitazione e mq 150 da destinare a residenza per la conduzione dell’azienda).

Parametri urbanistici:

SUL assentita dal Piano Attuativo in corso di attuazione così ridefinita:

375 mq pari al 20% della SUL assentita con Piano Attuativo in corso di attuazione da destinare alla funzione turistico-ricettiva;

1.125 mq derivanti dall’intervento di Sostituzione edilizia di parte dei volumi del centro aziendale da destinare alla funzione turistico-ricettiva;

650 mq già destinati alla funzione produttiva del centro aziendale;

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

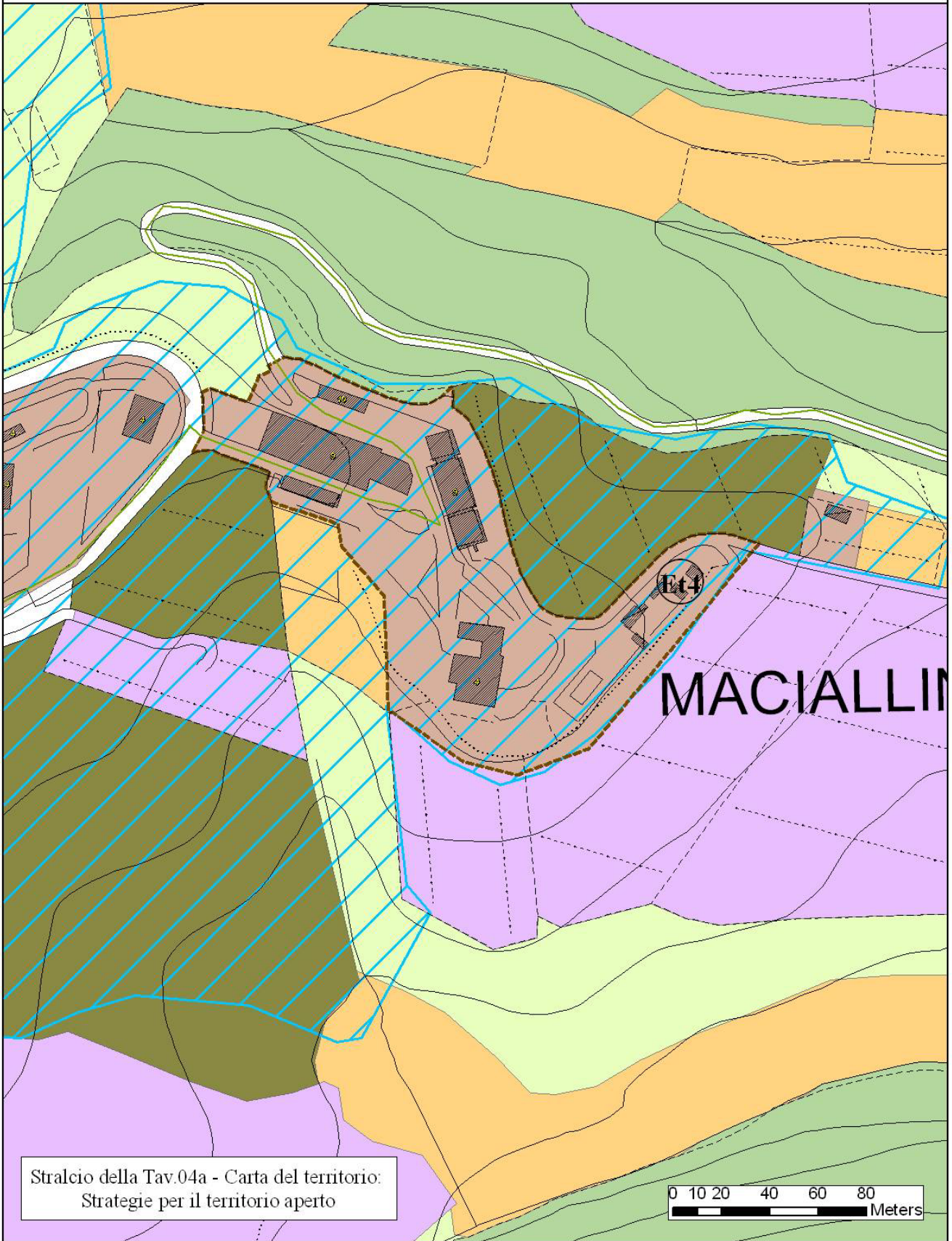
Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. E’ possibile trasformare la piscina per i cavalli già assentita in piscina per le nuove attività turistico-ricettive.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

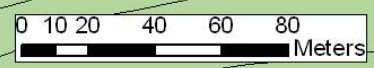
Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, ovvero vi sia l'esigenza di utilizzare le attività previste anche per scopi di interesse sociale, è possibile per l'Amministrazione Comunale subordinare l'Intervento diretto ad apposito convenzionamento.



Et4 - Complesso immobiliare in Località Maciallina



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto



Et4 – Complesso immobiliare in località “Maciallina”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare, posto a sud di Quercegrossa in località Maciallina, è raggiungibile dalla strada Chiantigiana. Esso è costituito da un’immobile già destinato ad albergo e da altri edifici di carattere rurale, censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.374.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l’attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva di qualità, tramite la riconversione di alcuni manufatti rurali alla funzione turistico-ricettiva.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

residenza per le parte già destinate, ovvero per la gestione delle attività principali, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all’art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 2.800 mq fino ad un max. di 70 PL compreso i servizi.

H max = 2 piani

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

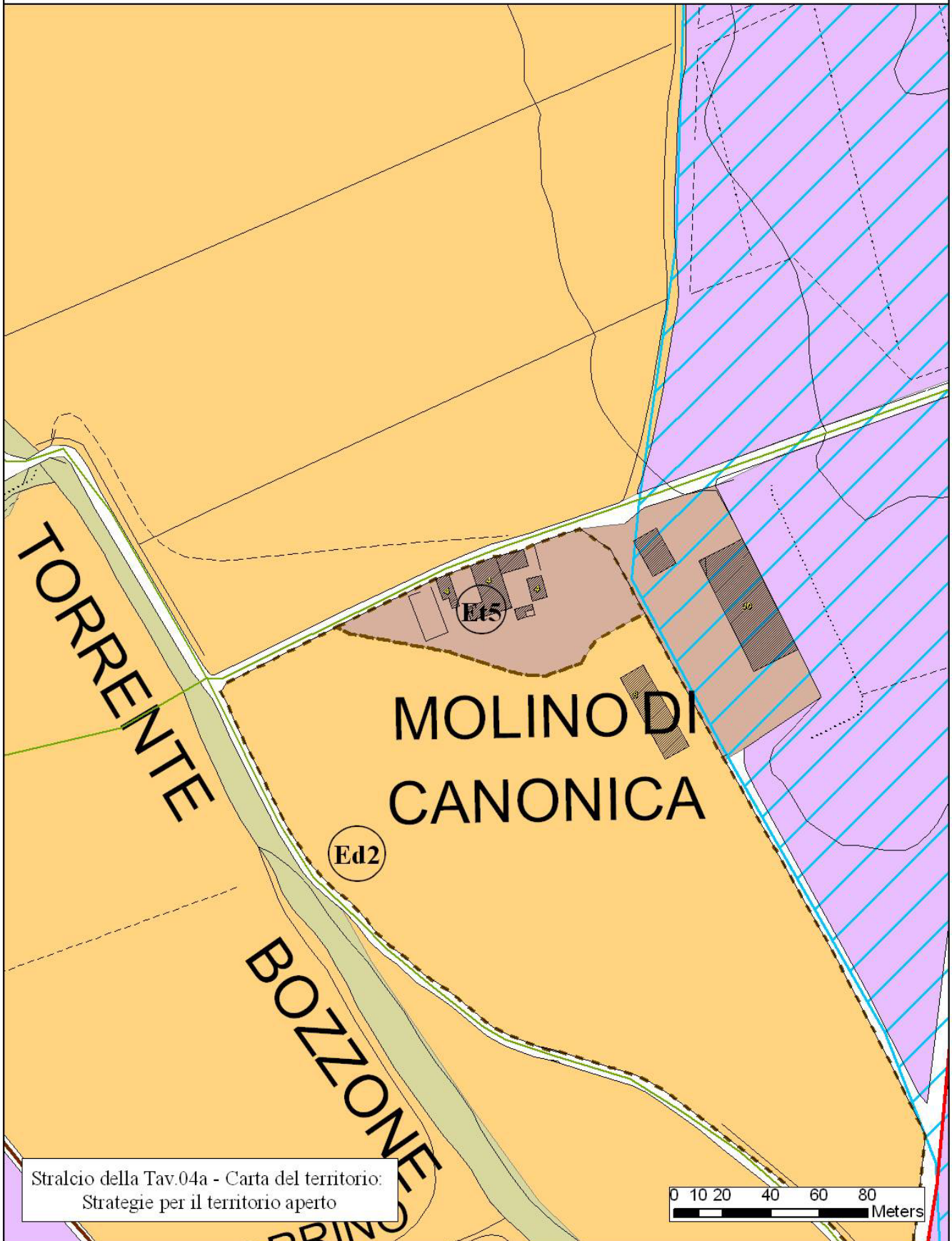
Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare il Piano di Recupero ad apposito convenzionamento.



Et5 - Complesso immobiliare "Molino di Canonica"



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

0 10 20 40 60 80
Meters

Et5 – Complesso immobiliare “Molino di Canonica”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare “Molino di Canonica” si trova a sud est dell’abitato di La Ripa, a destra del torrente Bozzone, raggiungibile dalla strada vicinale di Molino di Canonica. Il complesso è costituito da edifici di tipo rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.398.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare accanto alle attività produttiva di allevamento e addestramento cavalli da corsa anche un’attività di tipo turistico-ricettivo, nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

residenza per le parte già destinate, ovvero per la gestione delle attività principali, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (800 mq) fino ad un max. di 20 PL compreso i servizi.

H max = H esistente

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

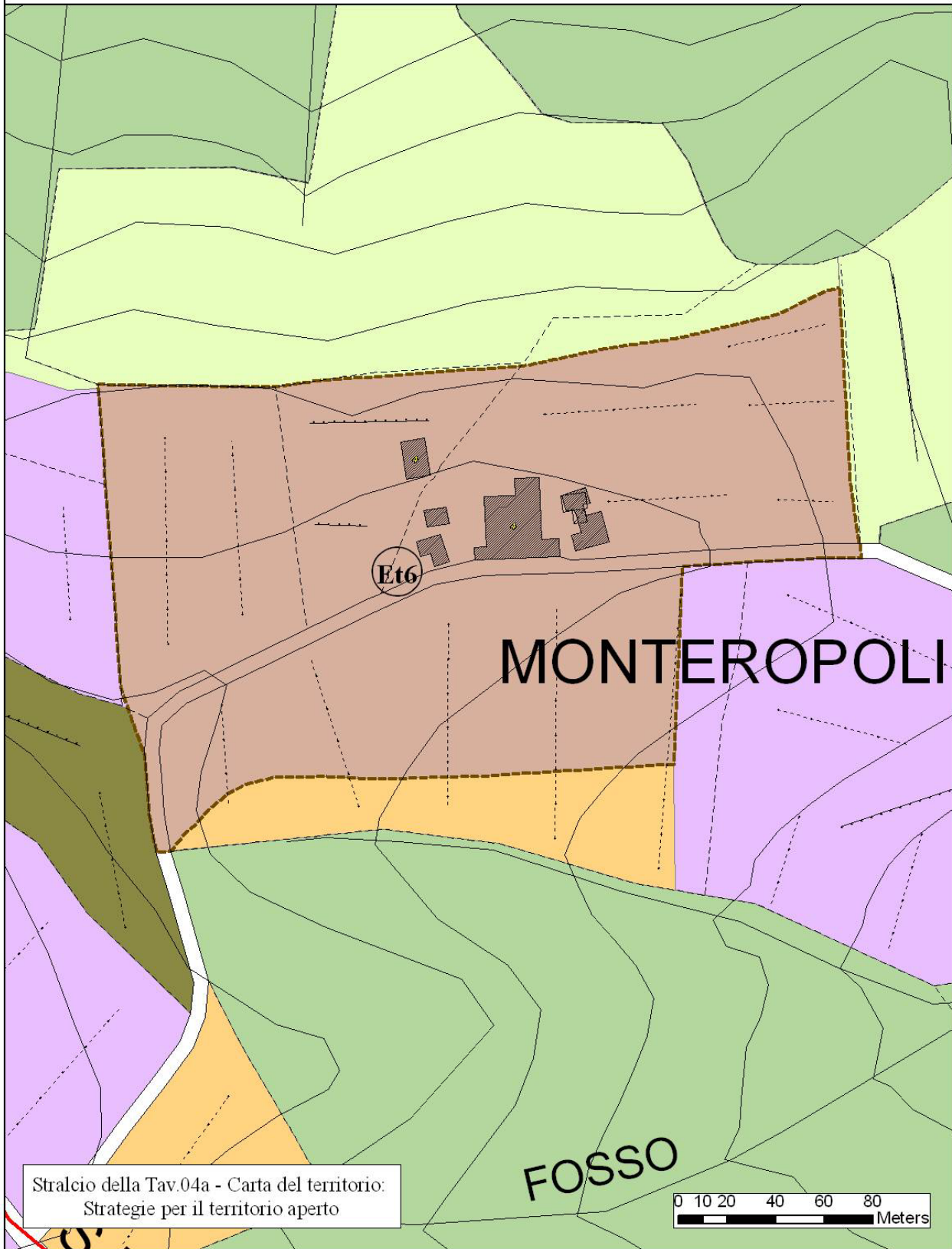
Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Et6 - Complesso immobiliare "Podere Monteropoli"



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

Et6 – Complesso immobiliare “Podere Monteropoli”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare del “Podere Monteropoli” è situato ad est dell’abitato di Pievasciata, raggiungibile dalla strada provinciale di Pievasciata. Il complesso è costituito da alcuni edifici ex-rurali deruralizzati con delibera di Giunta Comunale n. 86 del 10/09/2014 , censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio esistente n.636.

Il complesso immobiliare è stato oggetto recentemente di interventi di recupero e ristrutturazione eseguiti in base a quanto già previsto dalla scheda norma Et6 inserita nel RU vigente. L’attuazione di quanto previsto dalla scheda norma del RU vigente ha fatto emergere l’esigenza di dotare la nuova struttura di nuovi servizi al fine di rendere la struttura di elevata qualità ricettiva, senza peraltro incrementare il numero di nuovi posti letto.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare una attività di turismo di alta qualità che consenta la sinergia con il vicino Podere "Le Fontanelle", della stessa proprietà, mediante la dotazione e lo sviluppo di nuovi servizi dai requisiti e prestazioni conformi ad un’alta classificazione alberghiera.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

- *residenziale* (per lo svolgimento delle funzioni principali);
- *artigianale* (artigianato di servizio);
- *commerciale* (esercizi di vicinato e pubblici esercizi);
- *turistico- ricettiva* (attività ricettive alberghiere, attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio);
- *di servizio pubblico e privato* (attrezzature sociali e culturali a servizio della struttura ricettiva, attrezzature sportive a servizio della struttura ricettiva, attrezzature tecnologiche a servizio della struttura ricettiva, mobilità meccanizzata a servizio della struttura ricettiva).

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = mq. 2700 compreso la SUL esistente, e già autorizzata per un totale di 52 PL compreso i servizi singoli e collettivi. Il superamento del rapporto mq. 40 SUL/PL utilizzato per il dimensionamento del RU vigente è consentito se finalizzato a dotare la nuova struttura turistico-ricettiva di servizi ricettivi di elevata qualità complementari alla stessa.

Addizioni funzionali, se consentite dalle norme vigenti, devono essere ricomprese nel dimensionamento massimo ammissibile.

E’ possibile realizzare, oltre agli interrati già previsti, un ulteriore interrato esterno ai fabbricati esistenti pari a mq. 750 di SUL purché esclusivamente destinato ad ospitare i parcheggi pertinenziali e connessi volumi tecnici.

H max = H esistente.

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA: è consentita la realizzazione di una piscina a servizio della struttura con ampiezza dell’invaso non superiore a 120 mq.

Le superfici da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l'attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi secondo quanto stabilito agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'Intervento Diretto ad apposito convenzionamento

Prescrizioni paesaggistiche (PIT/PPR):

Si fa riferimento agli Obiettivi di qualità 1 e 2 e alle Direttive correlate della Disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito del PIT/PPR n.10 Chianti all'interno del quale ricade l'area del complesso di Monteropoli (il primo numero si riferisce all' Obiettivo di qualità e il secondo numero alla Direttiva correlata):

- Gli interventi di recupero e di ampliamento devono essere realizzati nel rispetto della struttura geomorfologica dei luoghi tutelando le visuali panoramiche dà e verso l'insediamento di Monteropoli.(1.1.)

-Negli interventi di recupero e di ampliamento deve essere tutelata l'integrità morfologica e architettonica del complesso di Monteropoli e la relazione tra questo e il contesto territoriale circostante (1.2, 2.2).

-Con gli interventi di recupero e ampliamento si devono evitare o ridurre al minimo le modifiche ai tracciati storici esistenti, riqualificando le relazioni fra questi e il territorio agricolo circostante mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo anche allo scopo di mantenere la continuità dei corridoi ecologici (1.3, 2.5).

-Gli interventi di recupero e ampliamento devono essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico circostante al fine di salvaguardare la qualità morfologica e percettiva d'insieme; a tale scopo devono essere utilizzati materiali, tipologie e colori coerenti con il complesso esistente e con il contesto paesaggistico salvaguardando visuali e scorci panoramici (1.5, 2.2, 2.4).

-Nella progettazione di infrastrutture di servizio, quali ad es. il nuovo parcheggio sotterraneo e la strada di accesso, si dovrà valutare la compatibilità degli interventi con la morfologia dei luoghi e con l'assetto idrogeologico per una migliore integrazione con il paesaggio circostante e con il complesso esistente. (1.6, 2.3, 2.6)

- Gli interventi di recupero e di ampliamento dovranno favorire anche la sistemazione dei sentieri esistenti al contorno con spazi di sosta e belvedere al fine di relazionare la nuova struttura ricettiva con il territorio circostante con l'obiettivo di favorire la fruizione lenta del territorio. (1.7)

Prescrizioni ambientali (Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS)

- *Acque superficiali* - Nella sistemazione delle aree esterne deve essere garantito un elevato livello di permeabilità anche con la ricostituzione di un efficiente reticolo idraulico minore.

-*Acquedotto* - Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, compreso quello necessario alla nuova piscina, questo dovrà avvenire attraverso la realizzazione a carico dell'operatore privato di pozzi, previo parere dell'ente gestore della risorsa acqua ; per quanto concerne le acque per usi non domestici devono essere recuperate le acque pluviali e di risulta dalla depurazione.

-*Smaltimento liquami* - Per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell'operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna, dimensionato sulla base del carico depurativo in abitanti equivalenti. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l'irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse, il tutto così come richiesto dal contributo ARPAT.

-*Inquinamento atmosferico* - Per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell'intervento.

-*Fabbisogno energetico* - Devono essere adottate tutte le misure atte al risparmio energetico, anche in considerazione degli incentivi previsti all'art. 21 delle NTA del RU. Inoltre nel rispetto dei caratteri paesaggistici dei luoghi possono essere adottate misure per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

- *Inquinamento acustico* - Negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all'area dal PCCA approvato con Del. C.C. n.85 il 15 giugno 2005.

-*Produzione e smaltimento di rifiuti urbani* - La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell'intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell'ottica della differenziata e del recupero. Per quanto riguarda la fase di demolizione dei manufatti esistenti in fase di cantiere è fatto obbligo, come richiesto da ARPAT, di:

- separare sostanze e oggetti riutilizzabili tal quali;
- separare le componenti pericolose;
- ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitare il successivo recupero.

Per quanto riguarda gli scavi in fase di cantiere per la costruzione del parcheggio interrato è fatto obbligo di utilizzare i materiali di scavo per altre opere previste dalla variante al fine di minimizzare la produzione di rifiuti e l'utilizzo di materie prime vergini con minore movimentazione dei materiali.

-*Infrastrutturazione per la mobilità* - Deve essere garantita una efficiente accessibilità all'area e un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del RU: trattandosi di territorio rurale è opportuno che i posti auto pertinenziali siano opportunamente mimetizzati dal punto di vista paesaggistico anche attraverso l'interramento, così come previsto con la presente scheda.

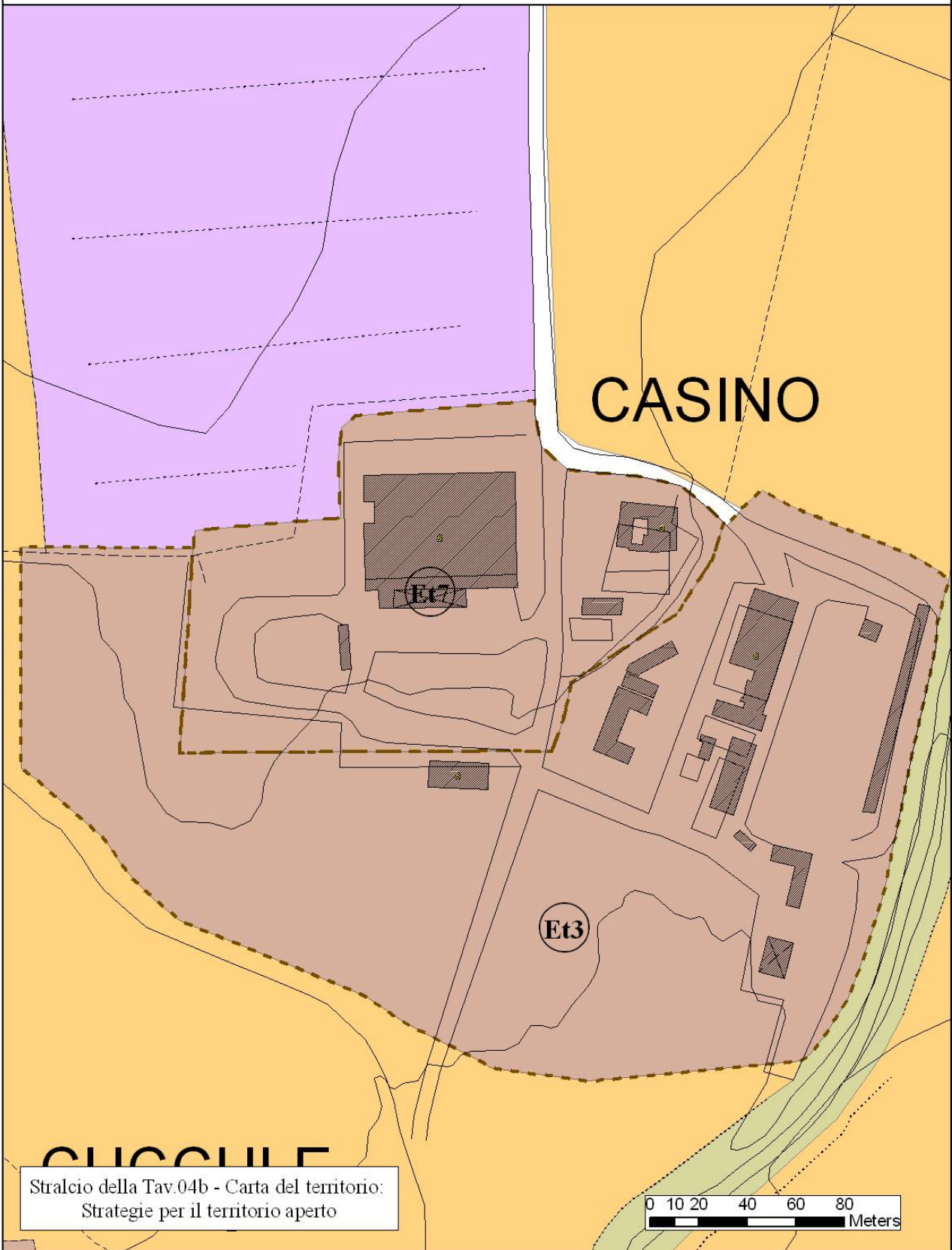
Per quanto riguarda *gli aspetti vegetazionali* del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA.

Per quanto riguarda *le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica* si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.8 del R.U, oltre che alle schede allegate alla presente.

Sono comunque fatte salve *le norme di carattere generale* contenute nelle NTA del RU.



Et7 - Complesso immobiliare in Località San Piero in Barca



Et7 – Complesso immobiliare in località San Piero in Barca

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare si trova in località San Piero in Barca-Casino ed è raggiungibile dalla strada provinciale n.62 di Castelnuovo Berardenga. Esso è costituito da un edificio di tipo produttivo censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio produttivo n.38 e due edifici ex agricoli censiti con la scheda del patrimonio rurale n.922.

Obiettivi da perseguire:

Riconvertire il fabbricato produttivo e artigianale esistente alla funzione turistico-ricettiva nell'ottica della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area. L'obiettivo è quello di realizzare una struttura ricettiva di alta qualità valorizzando le qualità ambientali e paesaggistiche del sito, con la creazione di un piccolo borgo dotato di tutti i servizi complementari alla struttura ricettiva. Il nuovo complesso oltre ad essere ben inserito nel paesaggio agrario circostante deve costituire anche una opportunità economica integrativa affinché i territori a destinazione agricola circostanti della stessa proprietà siano mantenuti e coltivati, garanzia questa per il mantenimento e la conservazione del paesaggio.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA le funzioni e destinazioni previste sono:

- a) residenza,
- b) commerciale di vicinato, pubblici esercizi,
- e) turistico-ricettiva,
- g) di servizio pubbliche e private,
- h) agricola ed altre attività ad essa connesse.

La funzione e) si configura come funzione principale e le funzioni di cui ai punti a) b) g) devono essere funzionali alla funzione principale g) . La funzione h) mantiene una propria autonomia , in quanto prevalentemente rivolta al territorio circostante e all'interno del quale è collocato il complesso.. Per quanto concerne la funzione e) sono da escludere tipologie tipo CAV e RTA . Quest'ultima tipologia, RTA, per quanto assimilabile alle strutture alberghiere in base alla L.R.86/2016, non è ritenuta congrua almeno per quanto riguarda la ricettività dato l'elevato numero di posti letto, per cui è preferibile concentrare tale funzione sottoforma di struttura alberghiera ed eventualmente articolare nell'area di sedime gli altri servizi complementari relativi alle altre funzioni .

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri dimensionali e categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente:

Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi secondo quanto stabilito agli artt. 18 e 19 delle NTA e secondo le prescrizioni progettuali e paesaggistiche contenute nella presente scheda.. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA.

La SUL max consentita, nel caso di demolizione del manufatto produttivo, è pari a mq. 6.370: in essa va

ricompresa anche la SUL corrispondente agli immobili non oggetto di demolizione. Il numero massimo dei PL consentiti è 130 (80 attuali + 50 di nuova istituzione), compresi i servizi singoli e collettivi. Il superamento del rapporto mq. 40 SUL/PL è finalizzato a dotare la nuova struttura turistico-ricettiva di servizi di elevata qualità complementari alla stessa.

La SUL max consentita viene così suddivisa per le varie funzioni previste:

- residenza: riuso SUL fabbricato esistente n.922 di c. 700 mq.
- commerciale di vicinato: 300 mq.
- pubblici esercizi: 500 mq.
- di servizio: 1.870 mq.
- turistico ricettiva: 3.000 mq.
- agricola: SUL residua eventualmente non utilizzata per le altre funzioni (ad es. nuova cantina).

H max = 2 piani, secondo le definizioni dell'art. 15.1 delle NTA del RU, per gli edifici da ricostruire; pari a quella esistente per gli edifici da conservare, salvo gli interventi consentiti dalle categorie di intervento previste.

La SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all'art. 21 delle NTA e la SUL relativa alle pertinenze così come definite all'art. 15.12 della NTA devono essere ricomprese nella SUL massima consentita. Anche gli eventuali ampliamenti configurabili come addizioni funzionali previsti dalle categorie di intervento di cui all'art. 18 devono essere ricompresi nella dimensionamento di cui sopra.

Le superfici da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA. Se interrati per ragioni funzionali e paesaggistiche, i parcheggi possono essere esclusi dal calcolo della SUL ai sensi dell'art. 15.25.9. se posti al di sotto delle nuovi fabbricati da ricostruire.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

A-Prescrizioni paesaggistiche (derivate dal PIT/PPR: la numerazione fa riferimento a quella della Disciplina d'uso della scheda di paesaggio 14 Colline di Siena del PIT/PPR riportata anche nel Documento di Avvio effettuato ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR; il primo numero si riferisce agli obiettivi di qualità mentre il secondo numero alle direttive correlate):

1.2- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: *nello specifico la ricostruzione del nuovo complesso turistico-ricettivo deve essere realizzato con tipologie, materiali e colori e ben inserito nel contesto paesaggistico rurale circostante; i nuovi volumi da realizzare tramite demolizione e ricostruzione dei volumi ex produttivi deve uniformarsi come tipologie, materiali e composizione architettonica all'edificio schedato con il n. 922 a cui è stata attribuita classe di valore 3. Non sono esclusi interventi di ricostruzione del fabbricato da demolire attraverso cuna composizione architettonica più contemporanea a condizione che ciò avvenga con l'uso di materiali, cromie simili all'edificio 922, con il quale il nuovo complesso dovrà dialogare sia in termini funzionali che paesaggistici.*

1.5- 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: *nello specifico l'intervento di trasformazione deve perseguire l'obiettivo di ricreare un piccolo borgo salvaguardando le relazioni fra questo e l'intorno territoriale oltre che con l'edificio 922;*

1.6 - 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: *nello specifico la viabilità di accesso all'area del nuovo complesso dalla SP 62 e le sistemazioni viarie interne devono essere coerenti con la struttura geomorfologica attuale evitando eccessivi rimodellamenti del terreno in contrasto con la morfologia dei territori agricoli circostanti, e deve essere ricostituito un idoneo corredo arboreo, dove non presente; la strada dovrà mantenere le caratteristiche di "strada bianca".*

1.7 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio:

-nello specifico l'intervento di trasformazione deve incentivare che il nuovo complesso oltre ad essere ben inserito nel paesaggio agrario circostante costituisca anche una opportunità economica integrativa affinché i territori a destinazione agricola circostanti della stessa proprietà siano mantenuti e coltivati, garanzia questa per il mantenimento e la conservazione del paesaggio.

1.8 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità: *nello specifico le opere di trasformazione degli immobili e dell' area devono mantenere e migliorare un elevato livello di permeabilità del suolo.*

1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione: *nello specifico l'intervento di trasformazione deve essere coerente con il contesto paesaggistico circostante per forma, dimensione e localizzazione planivolumetrica ; pertanto la progettazione del nuovo complesso dovrà essere effettuata con un piano attuativo unitario (PdR) dove poter valutare la composizione planivolumetrica d'insieme ricomprensiva anche le permanenze non soggette a demolizione, ma a valorizzazione come l'edificio 922, previo rilievo puntuale del terreno e delle intervisibilità da spazi pubblici o di uso pubblico esterni e dall'interno verso l'esterno in particolare verso elementi significativi del paesaggio circostante da rilevare anche in fase di rilievi e analisi preprogettuali.*

1.10 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica: *nello specifico l'intervento di trasformazione deve perseguire all'interno del nuovo complesso la costituzione di elementi di connettività ecologica in raccordo con gli elementi già presenti all'esterno dell'area; in particolare vista la vicinanza del corso d'acqua torrente Malena, possibile corridoio di propagazione di specie vegetali alloctone, per la sistemazione del verde del complesso immobiliare dovrà essere adottata ogni precauzione per evitare la diffusione di piante alloctone invasive nel rispetto dell'art. 80 comma 7 della L.R 30/2015, quali ad es. Ailanto (*ailanthus altissima*), Fico degli Ottentotti (*carpobrotus*), Fico d'India (*opuntia ficus indica*), Amorfa (*amorpha fruticosa*), Robinia (*robinia pseudoacacia*), ed Eucalipto (*eucalyptus*). Negli interventi di ingegneria naturalistica , in quelli di rinverdimento e di consolidamento devono essere utilizzati ecotopi locali. Ai fini del miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e della zona devono essere utilizzate specie arboree e arbustive autoctone ed ecotopi locali . Per quanto riguarda gli effetti negativi che possono derivare alla fauna e alla qualità ecologica del torrente Malerna dal notevole apporto dovuto alle nuove funzioni ricettive (130 PL) , oltre che a processi di depurazione si deve fare riferimento anche a forme successive di fitodepurazione come meglio specificato nel successivo paragrafo B .*

1.11 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi: *nello specifico tale direttiva ,pur non interessando direttamente, l'area d'intervento, tuttavia visto che l'intervento inserisce nel territorio rurale funzioni non direttamente agricole, è necessario far sì che direttamente o indirettamente la coltivazione dei vigneti a nord dell'area oggetto di variante dovranno essere siano mantenuti salvaguardando la morfologia dei terreni prevenendo fenomeni erosivi e di carattere idrogeologico.*

1.12 - Tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito: *nello specifico con l'intervento di trasformazione deve essere ricostituita e mantenuta la rete dei percorsi minori al contorno e il miglioramento dei collegamenti con quelli esistenti all'esterno anche in funzione della nuova ospitalità turistica , e ciò anche come opere compensative da richiedere agli operatori da parte della pubblica amministrazione.*

2.1- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: *nello specifico la ricostruzione del nuovo complesso turistico-ricettivo deve essere realizzato con tipologie, materiali e colori e ben inserito nel contesto paesaggistico rurale circostante; i nuovi volumi da realizzare tramite demolizione e ricostruzione dei volumi ex produttivi deve uniformarsi come tipologie , materiali e composizione architettonica all'edificio schedato con il n. 922 a cui è stata attribuita classe di valore 3. Non sono esclusi interventi di ricostruzione del fabbricato da demolire attraverso cuna composizione architettonica più contemporanea a condizione che ciò avvenga con l'uso di materiali, cromie simili all'edificio 922, con il quale il nuovo complesso dovrà dialogare sia in termini funzionali che paesaggistici .*

2.2 - 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: *nello specifico l'intervento di trasformazione deve perseguire l'obiettivo di ricreare un piccolo borgo salvaguardando le relazioni fra questo e l'intorno territoriale oltre che con l'edificio 922; in particolare devono essere evitate nelle sistemazioni esterne arredi, recinzioni pavimentazioni eseguite con materiali e forme estranee al paesaggio rurale circostante .*

2.5 - nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuata nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevenano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso: *nello specifico nelle opere di trasformazione dell'area deve essere effettuata una adeguata regimazione del reticolo idraulico minore ed una corretta sistemazione geomorfologica al fine di prevenire fenomeni franosi, con le precisazioni e le accortezze nell'utilizzo di ecotopi locali per interventi di consolidamento di scarpate ed arginature con procedimenti di ingegneria naturalistica, così come già precisato alla direttiva 1.10.*

B- Prescrizioni ambientali (derivate dal Rapporto Ambientale VAS: la numerazione fa riferimento a quella del Rapporto Ambientale VAS):

1.1, 1.2, 1.3 - Pericolosità idraulica, geologica, sismica

Per quanto concerne la Pericolosità idraulica, geologica, sismica negli interventi di trasformazione devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica di supporto alla Variante al RU e quelle contenute nelle NTA del RU art. 22, e recepite nel Rapporto Ambientale VAS come condizioni alla trasformabilità.

1.4 - Vulnerabilità idrogeologica

Per quanto concerne la Vulnerabilità idrogeologica, le indagini di supporto alla Variante non hanno evidenziato la presenza di particolari criticità, in ogni caso devono essere rispettate le direttive contenute nell'art. 20.1 delle NTA del RU per la tutela della risorsa idrica del sottosuolo.

Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo idrografico ai sensi del RD 523/1904 e della L.R. 21/2012.

Anche nelle fasi di cantiere per i lavori di trasformazione devono essere adottate misure di mitigazione nella regimazione delle acque meteoriche al fine di tutelare la risorsa idrica.

Per l'eventuale apertura di nuovo pozzo devono essere rispettate le prescrizioni di cui all' art. 94 del Dlgs n. 152/2006.

Il sedime interessato dal recupero e dai volumi di nuova edificazione dovrà , all'interno dell'area interessata dalla presente scheda norma, limitare al massimo l'artificializzazione e impermeabilizzazione del suolo.

2.1. Acque superficiali

Gli interventi di trasformazione devono perseguire un elevato livello di permeabilità delle aree scoperte, maggiore dell'attuale, e deve essere ricostituito un efficiente del reticolo minore all'interno e all'esterno dell'area interessata delle trasformazioni: si impone il rispetto del RD 523/1904 e della L.R. 21/2012 e delle NTA del RU art. 20.1.2.

Particolare attenzione alla regimazione delle acque meteoriche deve essere perseguita anche in fase di cantiere al fine di tutelare la risorsa idrica del sottosuolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella manutenzione dei corsi d'acqua interni ed immediatamente esterni all'area, che hanno relazioni con il torrente Malena , anche ai fini del mantenimento delle funzioni ecologiche svolte dai corsi d'acqua, con l'utilizzo di specie vegetali ripariali di tipo autoctono ed evitando sversamenti di liquami non opportunamente depurati, come di seguito precisato.

2.2 - Acquedotto

Per attuare l'intervento di trasformazione deve essere potenziata a carico dell'operatore privato la rete di approvvigionamento idrico (400 mt. c) proveniente dalla SP 62 con la creazione di depositi di accumulo a piè di fabbricati, previo parere dell'ente gestore del servizio idrico, al quale in fase attuativa dovrà essere richiesto opportuno parere idroesigente per quantificare l'effettivo fabbisogno.

Nella gestione dei pozzi esistenti e nell'allestimento di nuovi pozzi per gli usi potabili devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge, in particolare l'art. 94 D.lgs 152/2006, circa la tutela degli acquiferi e la qualità delle acque prelevate.

Per gli usi non potabili, quali irrigazione del verde esterno, si devono recuperare le acque pluviali e di risulta, prescrizioni peraltro già previste dal RU vigente (art. 20.1. delle NTA), attraverso l'allestimento di cisterne di accumulo..

2.3 - Smaltimento liquami

Per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell'operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione e munito di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Il trattamento secondario o terziario di fitodepurazione diventa obbligatorio soprattutto per il fatto che il ricettore principale, il torrente Malena , riscontra nell'ultimo decennio uno stato ecologico appena sufficiente secondo il Piano di gestione delle Acque del Distretto Appennino Settentrionale, che può nuocere, con gli apporti della nuova struttura non efficacemente depurati, alle cinque specie autoctone presenti nel torrente : ghiozzo di ruscello (*padogobius nigricans*), cavedano di ruscello

(squalius lucumonis), cavedano italiano (squalius squalus), vairone (telestes muticellus), rovela (rutilus rubilio), con conseguenze sugli ecosistemi della zona, carattere tutelato dalla seconda Invariante del PIT/PPR.

Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l'irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse, come previsto dalle NTA del RU art. 20.1.

Anche nelle fasi di cantiere si devono adottare misure di mitigazione nel trattamento degli scarichi al fine di tutelare la risorsa idrica.

3.1 - Inquinamento atmosferico

Per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell'intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera frutto delle nuove attività da insediare prescrizioni peraltro già previste nelle NTA del RU vigente all'art.20.2.. Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, in particolare si devono adottare misure di mitigazione nella diffusione delle polveri.

4.1 - Fabbisogno energetico

Per quanto concerne il soddisfacimento del fabbisogno energetico, devono essere adottate tutte le misure atte all'perseguimento del risparmio energetico,così come previsto all'art. 20.3 delle NTA del RU.-

Per quanto concerne la produzione di energia da fonti rinnovabili,è possibile l'utilizzo di tali fonti, a condizione che siano rispettate le direttive paesaggistiche del PIT/PPR per le varie tipologie di fonti rinnovabili.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi.

5.1 - Inquinamento acustico

Negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe Classe III " aree di tipo misto" attribuita all'area dal PCCA approvato con Del. C.C. n. 85 il 15 giugno 2005. Devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni già contenuti all'art.20.2 delle NTA del RU a tutela dall'inquinamento acustico, indirizzi e prescrizioni che recepiscono norme della legislazione nazionale. Devono essere incentivate soluzioni costruttive tese al mantenimento di un buon clima acustico in considerazione anche della destinazione alberghiera da realizzate di elevata qualità.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, e di adottare misure di mitigazione dell'impatto acustico di cantiere sui ricettori sensibili.

6.1 - Produzione e smaltimento di rifiuti urbani

La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell'intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell'ottica della differenziata e del recupero e nel rispetto di quanto previsto all'art.20.6 delle NTA del RU.

Si prescrive di adottare durante le fasi di cantiere misure di mitigazione dell'impatto conseguente alla demolizione dei manufatti esistenti separando le componenti pericolose per smaltirle nei luoghi a ciò deputati e ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per il successivo recupero e di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi.

7.1 - Accessibilità e parcheggi di sosta

Deve essere garantita una efficiente accessibilità all'area e un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del RU art. 17. I parcheggi dovranno essere quantificati in base alla articolazione delle funzioni previste e trattandosi di territorio rurale dovranno essere paesaggisticamente mitigati anche con eventuale interrimento. Inoltre viene prescritto che il viale di accesso sia mantenuto nella sua attuale consistenza e con le caratteristiche del fondo stradale (strada bianca) e con le piantumazioni ai lati. Parcheggi e strade interne devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti .

8.1 - Impatto paesaggistico e tutela del paesaggio

Per quanto concerne la tutela della risorsa paesaggio si fa riferimento alle prescrizioni paesaggistiche di cui al punto **A** della presente scheda.

Per quanto concerne la tutela architettonica degli immobili devono essere rispettate le prescrizioni di cui al punto **A** e le prescrizioni contenute nelle NTA del RU art. 19.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli arredi esterni questi dovranno essere realizzati con materiali e forme non estranei al contesto paesaggistico di tipo rurale ed in particolare le recinzioni dovranno essere tali da salvaguardare la percezione del paesaggio del nuovo insediamento.

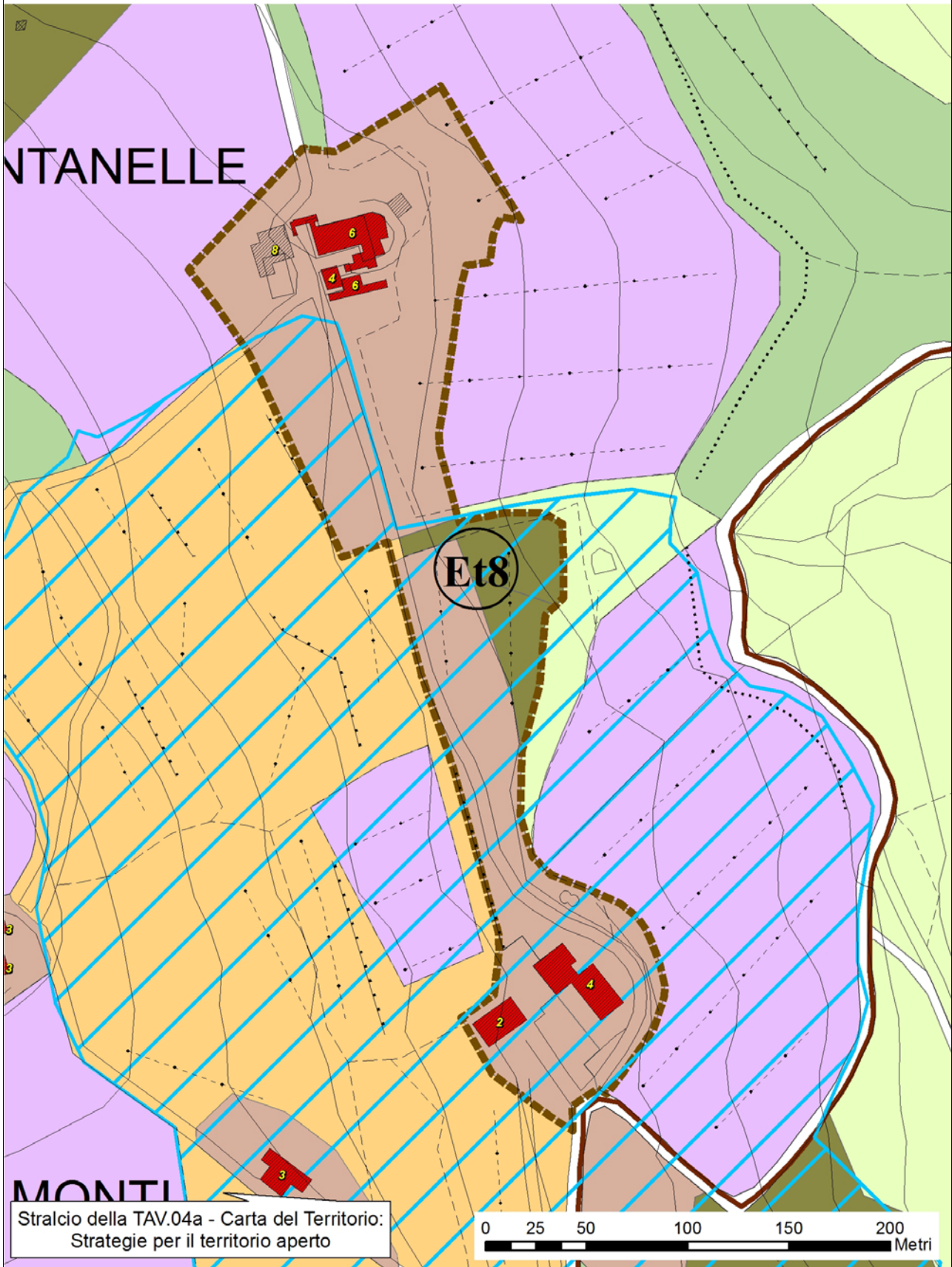
Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde privato si fa riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA e alle prescrizioni di al punto **A**) 1.10 della presente scheda norma.

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici, pur essendo l'area non interessata da vincoli né da rinvenimenti archeologici pregressi, qualora si verificassero durante il corso dei lavori scoperte archeologiche è fatto obbligo di rispettare le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge (art. 90 D.Lgs 42/2004, art. 822, 823, 826 del Codice Civile, art. 733 del Codice Penale).

Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA del RU.



ET8 - Complesso Immobiliare "Podere Le Fontanelle"



Stralcio della TAV.04a - Carta del Territorio:
Strategie per il territorio aperto

0 25 50 100 150 200
Metri

Et8 – Complesso immobiliare “Podere Le Fontanelle”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare denominato “Podere Le Fontanelle” è posto a sud-est del centro abitato di Pievasciata, raggiungibile dalla strada provinciale di Pievasciata n.9. Il complesso è costituito da due complessi l'uno denominato Podere Le Fontanelle e l'altro più a sud Casa al Mandorlo. Il primo è già destinato ad attività turistico-alberghiera mentre il secondo, attualmente a destinazione residenziale, costituisce l'ampliamento della struttura esistente; il primo complesso è censito nel SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.479, il secondo con la scheda del patrimonio rurale n. 482.

Obiettivi da perseguire:

Ampliare l'attività turistico-ricettiva già presente nel Podere Le Fontanelle, integrando l'attività turistica anche in sinergia con il vicino Podere Monteropoli, di cui alla scheda norma Et 6, tramite la dotazione di nuovi posti letto, nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, tramite la riconversione a funzioni turistico ricettive del complesso immobiliare Casa al Mandorlo posto a c. 300 metri dalla struttura principale. L'obiettivo è quello di ampliare l'offerta di posti letto da 62 a 74, di cui 12 nel nuovo complesso integrativo di Casa al Mandorlo e di dotare questa struttura anche di nuovi servizi. La valorizzazione turistico-ricettiva del patrimonio immobiliare non utilizzato a fini rurali deve costituire un modo per integrare le attività agricole con altre attività compatibili che sinergicamente possano incentivare sia un'agricoltura di qualità valorizzando il paesaggio chiantigiano e l'ambiente.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

- *residenziale* (per lo svolgimento delle funzioni principali);
- *artigianale* (artigianato di servizio);
- *commerciale* (esercizi di vicinato e pubblici esercizi);
- *turistico- ricettiva* (attività ricettive alberghiere, attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio);
- *di servizio pubblico e privato* (attrezzature sociali e culturali a servizio della struttura ricettiva, attrezzature sportive a servizio della struttura ricettiva, attrezzature tecnologiche a servizio della struttura ricettiva, mobilità meccanizzata a servizio della struttura ricettiva);
- *agricola ed altre attività ad essa connesse.*

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri dimensionali e categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente:

Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi secondo quanto stabilito agli artt. 18 e secondo le modalità previste all'art. 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA.

La SUL max consentita è pari a quella esistente. Il numero massimo dei PL consentiti è 74, compreso i servizi singoli e collettivi.

H max = pari a quella esistente

E' consentita una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all'art. 21 delle NTA del RU.

E' possibile realizzare le pertinenze così come definite all'art. 15.12 delle NTA.

Gli eventuali ampliamenti configurabili come addizioni funzionali previsti dalle categorie di intervento di cui all'art. 18, non sono computabili ai fini del dimensionamento di cui sopra.

Le superfici da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

A-Prescrizioni paesaggistiche (derivate dal PIT/PPR: la numerazione fa riferimento a quella della Disciplina d'uso della scheda di paesaggio 10 Chianti del PIT/PPR riportata nel Documento di Avvio):

1.2-Negli interventi di recupero dei due complessi devono essere tutelati i valori morfologici e architettonici degli edifici di valore storico-testimoniale e il loro rapporto con il contesto agricolo circostante.

1.3 - Nella ridefinizione dell'area di pertinenza dei due complessi che andranno a far parte della struttura turistico-ricettiva di "Il podere Le Fontanelle" si deve tenere di conto dello stato dei luoghi e eventuali strade di collegamento fra il complesso di Le Fontanelle e il complesso Casa al Mandorlo devono essere realizzate nel rispetto del supporto geomorfologico e attraverso il recupero di eventuali tracciati preesistenti;

1.5-2.2 Gli interventi di recupero previsti dovranno essere coerenti per materiali, colori e tipologie con il contesto paesaggistico circostante, nel rispetto delle classi di valore attribuite e delle relative categorie d'intervento previste nella schedatura del PEE inserita nel SIT comunale.

1.6 -Gli interventi nelle aree al contorno della struttura ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto della morfologia dei luoghi e dell'assetto idrogeologico del territorio interessato.

1.7 -Nella sistemazione delle aree al contorno della struttura ricettiva si dovrà favorire la viabilità minore e i tracciati esistenti e favorire la percorribilità pedonale in collegamento con tracciati colleganti la struttura con il territorio circostante nel suo complesso nell'ottica di una fruizione lenta del territorio e delle sue risorse paesaggistiche.

2.1- Le attività economiche complementari alle attività agricole, quali il turismo rurale, devono essere finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione del paesaggio chiantigiano, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio:

2.3 - 2.5 - Nella ridefinizione/ampliamento dell'area di pertinenza del complesso immobiliare Le Fontanelle sino al complesso immobiliare Casa al Mandorlo si dovrà tenere di conto dello stato dei luoghi migliorando la permeabilità dei suoli e garantendo connessioni ecologiche fra le aree di pertinenza e le aree esterne.

2.6 - Negli interventi sul terreno circostante i complessi immobiliari e nelle aree agricole coltivate dovrà essere garantito l'equilibrio idrogeologico valutando, nel caso di colture agrarie, in particolare vigneti,

modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi.

B-Prescrizioni ambientali (derivate dal Rapporto Ambientale VAS: la numerazione fa riferimento a quella del Rapporto Ambientale VAS)

1.1,1.2,1.3 Pericolosità idraulica, geologica , sismica.

Per quanto concerne la Pericolosità idraulica, geologica, sismica negli interventi di trasformazione devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica di supporto alla Variante al RU e quelle contenute nelle NTA del RU art. 22, e recepite nel Rapporto Ambientale VAS come condizioni alla trasformabilità.

1.4 Vulnerabilità idrogeologica-

Per quanto concerne la Vulnerabilità idrogeologica , le indagini di supporto alla Variante non hanno evidenziato la presenza di particolari criticità , in ogni caso devono essere rispettate le direttive contenute nell'art. 20.1 delle NTA del RU per la tutela della risorsa idrica del sottosuolo. Nel rispetto del Parere Motivato dell'Autorità competente VAS , per l'approvvigionamento idrico dal pozzo esistente e dall'eventuale nuovo pozzo devono essere rispettate le prescrizioni di cui all' art. 94 del D.lgs n. 152/2006, come richiesto dall'Azienda USL Toscana Sud nell'ambito della consultazione per la VAS.

2.1. Acque superficiali -

Nella sistemazione delle aree di connessione fra il podere Le Fontanelle e il podere Casa al Mandorlo e nelle aree esterne deve essere garantito un elevato livello di permeabilità anche con la ricostituzione di un efficiente reticolo idraulico minore: si prescrive il rispetto del RD 523/1904 e dalla L.R. 21/2012 , secondo quanto richiesto nel contributo del Genio Civile post adozione.

2.2. Acquedotto -

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, questo dovrà avvenire attraverso la realizzazione a carico dell'operatore privato di pozzo, se insufficiente l'attuale. Qualora l'aumento di posti letto comporti un aumento del fabbisogno idrico rispetto all'attuale, deve essere presentata richiesta di parere per interventi edilizi idroesigenti all'ente gestore, come richiesto nel contributo dell'Acquedotto del Fiora nella fase delle consultazioni VAS.

Nella gestione dei pozzi esistenti e nell'allestimento di nuovi pozzi per gli usi potabili devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge, in particolare l'art. 94 D.lgs 152/2006, circa la tutela degli acquiferi e la qualità delle acque prelevate, come richiesto dall'Azienda USL Toscana Sud nelle fasi della consultazione per la VAS.

Per quanto concerne le acque per usi non domestici, irrigazione , lavaggio spazi esterni, devono essere recuperate le acque pluviali e di risulta dalla depurazione, come previsto dal RU vigente (art. 20.1. delle NTA),attraverso l'allestimento di cisterne di accumulo.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, nel rispetto delle indicazioni del contributo del Azienda USL Toscana Sud nelle fasi delle consultazioni VAS.

2.3- Smaltimento liquami

Per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell'operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna.

Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l'irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse, come previsto dalle NTA del RU art. 20.1.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, nel rispetto delle indicazioni del contributo del Azienda USL Toscana Sud nelle fasi delle consultazioni VAS.

3.1-Inquinamento atmosferico -

Per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell'intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera frutto delle nuove attività da insediare.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, nel rispetto delle indicazioni del contributo del Azienda USL Toscana Sud nelle fasi delle consultazioni VAS.

4.1-Fabbisogno energetico -

Per quanto concerne il soddisfacimento del fabbisogno energetico , devono essere adottate tutte le misure atte all'perseguimento del risparmio energetico, anche in considerazione degli incentivi previsti dalle NTA del RU, art. 21 .

Per quanto concerne la produzione di energia da fonti rinnovabili ,è possibile l'utilizzo di tali fonti, a condizione che siano rispettate le direttive paesaggistiche del PIT/PPR per le varie tipologie di fonti rinnovabili.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, nel rispetto delle indicazioni del contributo del Azienda USL Toscana Sud nelle fasi delle consultazioni VAS.

5.1-Inquinamento acustico -

Negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all'area dal PCCA approvato con Del. C.C. n.85 il 15 giugno 2005. La Variante al RU prescrive e incentiva soluzioni costruttive nel recupero degli immobili tese al mantenimento di un buon clima acustico in considerazione anche della destinazione alberghiera da realizzate di elevata qualità.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, nel rispetto delle indicazioni del contributo del Azienda USL Toscana Sud nelle fasi delle consultazioni VAS.

6.1-Produzione e smaltimento di rifiuti urbani -

La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell'intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell'ottica della differenziata e del recupero.

Si prescrive di adottare anche durante l'attività di cantiere tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire o ridurre molestie e inconvenienti per l'igiene degli insediamenti limitrofi, nel rispetto delle indicazioni del contributo del Azienda USL Toscana Sud nelle fasi delle consultazioni VAS.

7.1- Accessibilità e parcheggi di sosta-

Deve essere garantita una efficiente accessibilità all'area e un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del RU: trattandosi di territorio rurale è opportuno che i posti auto pertinenziali siano opportunamente mimetizzati dal punto di vista paesaggistico. La variante prescrive l'adeguamento degli stessi in funzione dell'ampliamento della struttura sia dei posti letto che dei nuovi servizi. Inoltre gli stessi devono trovare forme di mitigazione paesaggistica.

8.1- Impatto paesaggistico e tutela del paesaggio.

Per quanto concerne la tutela della risorsa paesaggio si fa riferimento alle prescrizioni paesaggistiche di cui al punto A della presente scheda.

Per quanto concerne la tutela architettonica degli immobili si fa riferimento oltre che alle prescrizioni di cui al punto A anche prescrizioni desunte dal PTCP e contenute nelle NTA del RU art. 19 .

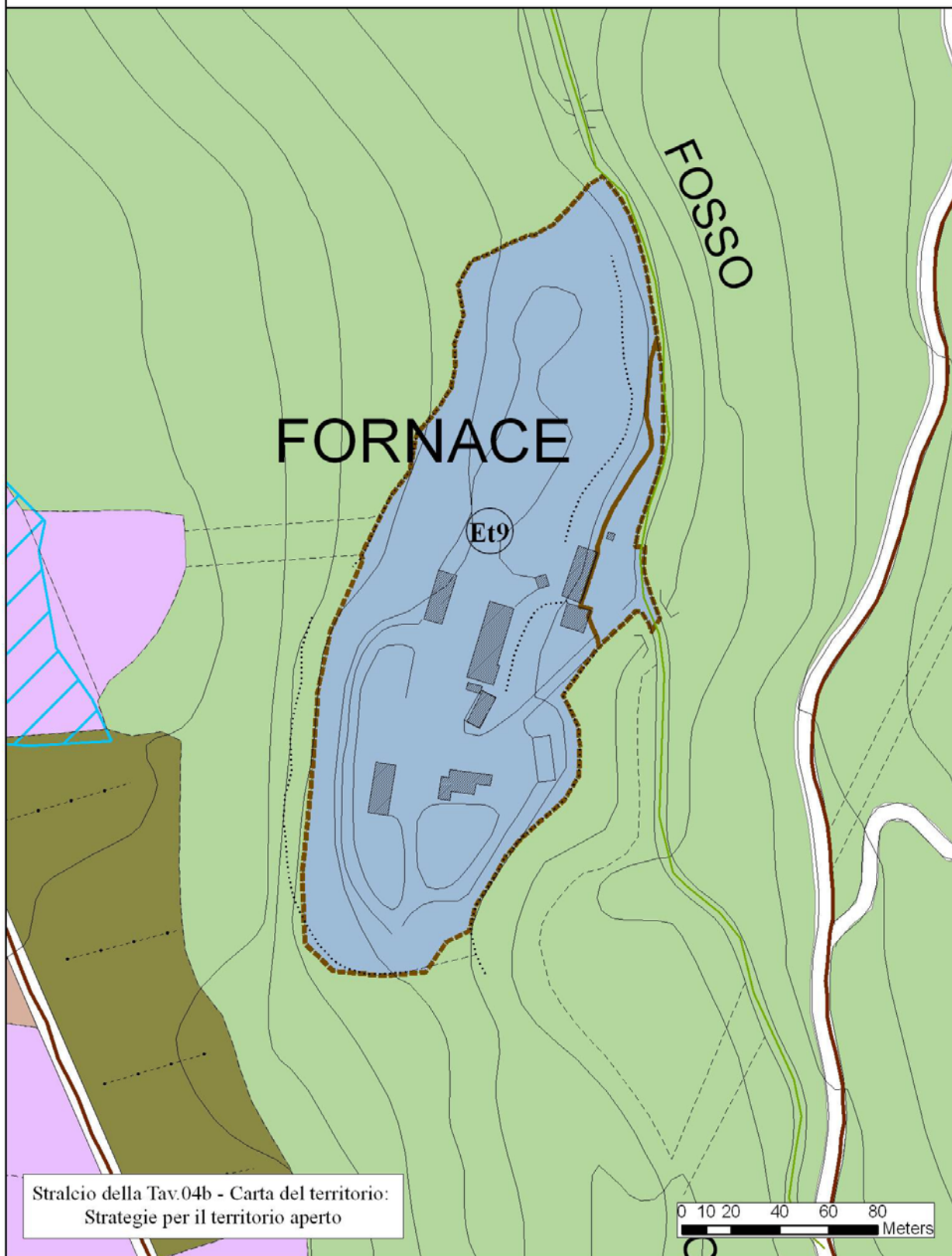
Per quanto riguarda *gli aspetti vegetazionali* del verde privato si fa riferimento oltre che alle prescrizioni di cui al punto A anche agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA.

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici , pur essendo l'area non interessata da vincoli né da rinvenimenti archeologici pregressi, qualora si verificassero durante il corso dei lavori scoperte archeologiche è fatto obbligo di rispettare le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge (art. 90 D.Lgs 42/2004, art. 822, 823, 826 del Codice Civile, art. 733 del Codice Penale), così come richiesto dalla Soprintendenza Archeologia, Beni Culturali e Paesaggio nelle fasi delle consultazioni VAS.

Sono comunque fatte salve *le norme di carattere generale* contenute nelle NTA del RU.



Et9- Ex fornace in Località Scheggiolla



Et9 – Ex fornace in località Scheggiolla

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'immobile della ex fornace – ex impianto di bitume attualmente dismesso sorge a nord di Ponte a Bozzone in località Scheggiolla sulla sponda sinistra dell'omonimo fosso, raggiungibile dalla strada vicinale di Misciano. Esso è costituito da edifici di tipo produttivo attualmente inutilizzati e censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.490.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare l'area e gli immobili della originaria attività di produzione bitume ai fini della riqualificazione ambientale della stessa area tramite l'inserimento di un insediamento a carattere residenziale con il recupero dei volumi esistenti.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente pari a mq 1.310, di cui il 40% da destinare a residenza (mq.524), il 20% a servizi e il 40% a turistico-ricettivo (mq.786).

H max = 2 piani

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA.

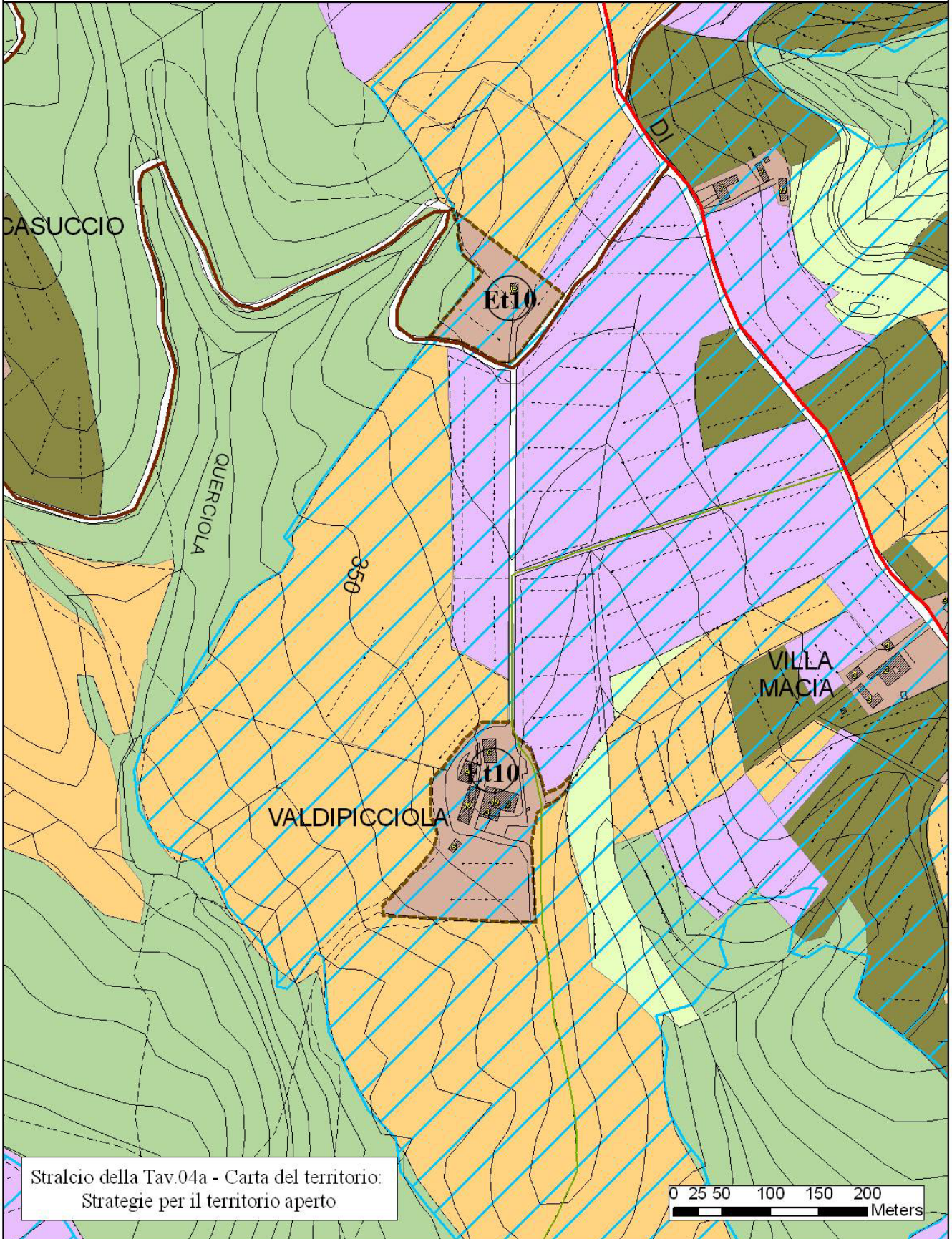
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova edificazione dovrà tenere di conto della conformazione orografica dell'area. Nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici (legno, pietra, mattoni, ferro corten, vetro, finiture e colori in Terra di Siena) anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante e tipologie e aggregati di tipo urbano. La SUL frutto di sostituzione edilizia dovrà preferibilmente essere ubicata in prossimità delle strutture esistenti in modo da creare un piccolo borgo. In particolare, il fronte della ex cava dovrà essere rimodellato in modo naturale attraverso la ricostituzione di gradoni inerbiti, anche con la possibilità di inserire all'interno delle scarpate più basse parte della SUL per servizi sottoforma di locali seminterrati, al fine di ridurre l'edificato di superficie. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali drenanti e, ove possibile, con l'inserimento di prato verde. Dovrà essere adeguata la viabilità di accesso all'insediamento di recupero con dimensioni sufficienti allo scambio di due autovetture; inoltre dovrà essere garantito un percorso pedonale e ciclabile protetto lungo la stessa. Le caratteristiche della strada dovranno comunque discendere dalla tipica strada di campagna. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art.20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il Piano di recupero ad apposito convenzionamento.



Et10 - Complesso immobiliare "Podere Valdipicciola"



Et10 – Complesso immobiliare “Podere Valdipicciola”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare denominato “Podere Valdipicciola” è posto a sud-est del centro abitato di Pievasciata, raggiungibile dalla strada provinciale di Pievasciata. Il complesso architettonico è costituito dall’edificio della Villa cinquecentesca, dalla cappella religiosa e da altri edifici ex agricoli censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.76.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare l’attività turistica tramite la dotazione di nuovi posti letto, nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con la riconversione di alcuni manufatti non più utilizzati a fini agricoli alla funzione residenziale, turistico-ricettiva di qualità, con la possibilità di realizzare anche residenza specialistica.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

Residenziale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente dei due manufatti ex-rurali pari a 860 mq., di cui 430 mq. da destinare alla funzione residenziale quand’anche di supporto alla attività turistica extra-alberghiera presente, e 430 mq. di SUL da utilizzare per finalità aziendali, anche con trasferimento nell’ambito dell’azienda.

H max = 2 piani.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all’art. 20.5 delle NTA.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

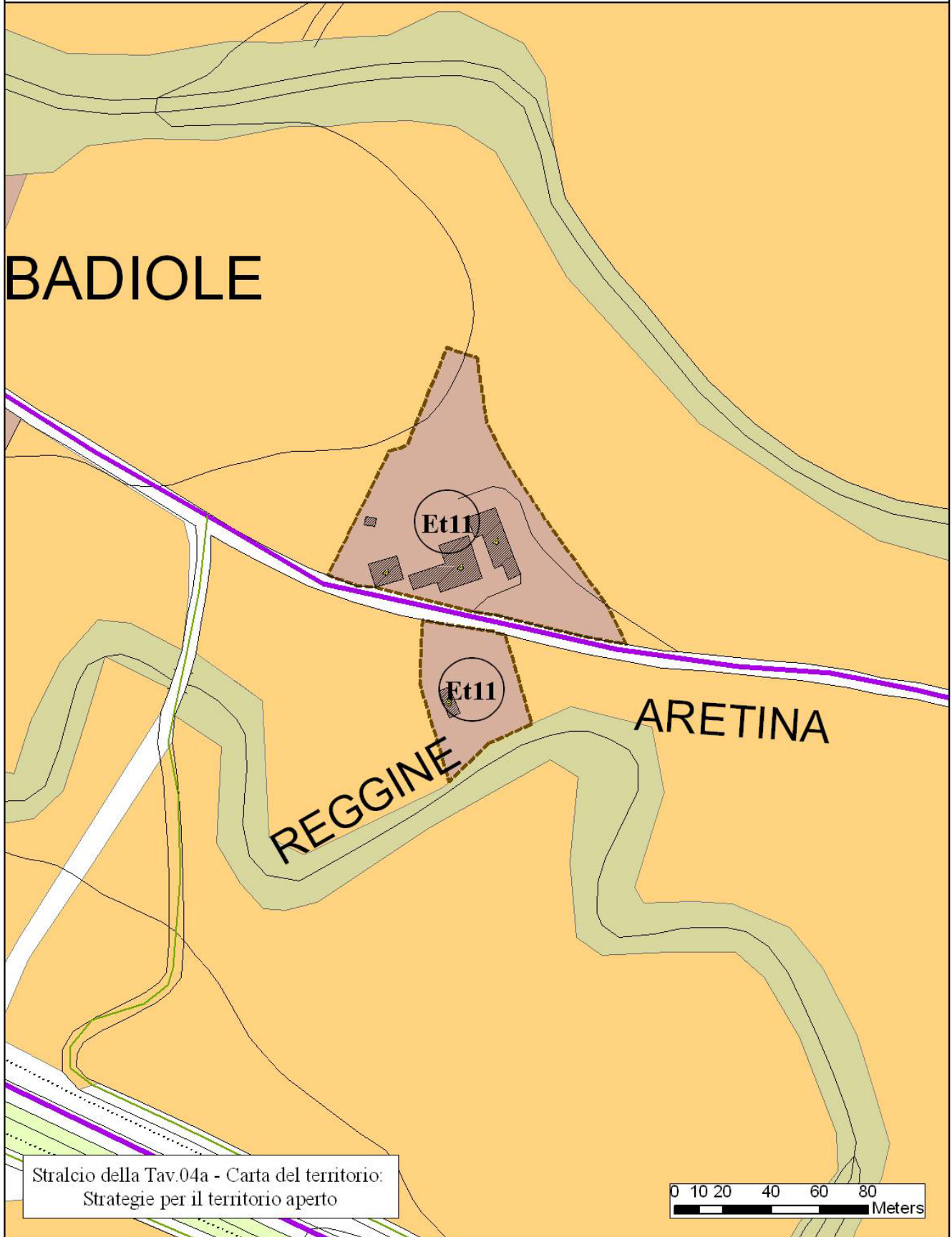
Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.

Per quanto riguarda la cappella della villa fattoria censita nella schedatura degli edifici con classe 2, sono consentiti gli interventi di cui all’art.19 delle NTA; tuttavia per la rifunzionalizzazione della stessa è possibile attraverso l’intervento di Restauro e di Risanamento Conservativo creare nella adiacenza della stessa cappella

volumi interrati, quand'anche seminterrati, come l'esistente, e al fine di un suo adeguamento ed utilizzazione per usi aziendali, secondo quanto consentito dalle norme di R.U., ovvero con recupero di S.U.L. frutto della demolizione dei manufatti di cui alla presente scheda destinati alla funzione aziendale, a condizione che vengano salvaguardate le parti fuori terra architettonicamente più rilevanti (fronte principale e parte dei fronti laterali).



Et11 - Complesso turistico-ricettivo in Località Colonna del Grillo



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

0 10 20 40 60 80
Meters

Et11 – Complesso turistico-ricettivo in località Colonna del Grillo

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare di tipo turistico-ricettivo è posto a sud-est di Colonna del Grillo ed è raggiungibile dalla strada Senese Aretina. Esso è costituito da un'immobile già destinato ad albergo e da altri edifici censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.281.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l'attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva, tramite la riconversione di alcuni manufatti rurali alla funzione turistico-ricettiva.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenza per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle attività principali, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all'art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 400 mq fino ad un max. di 10 PL compreso i servizi.

H max = 2/3 piani

Le superfici da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

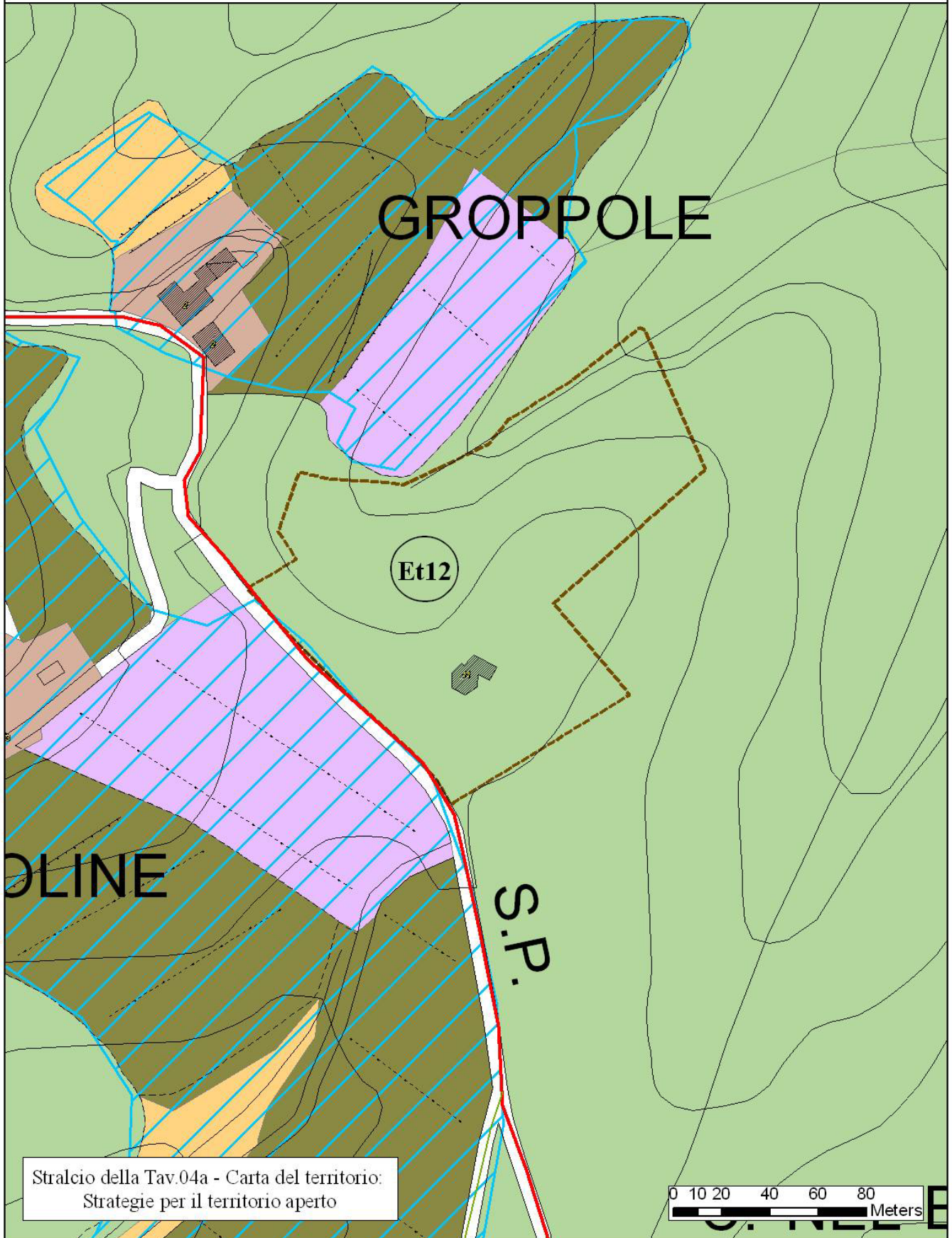
Gli interventi di recupero e di ampliamento attraverso Sostituzione Edilizia, devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali e dell'attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA. L'ampliamento con il recupero del manufatto posto oltre la strada pubblica, dovrà avvenire attraverso la sopraelevazione della struttura esistente, in particolare delle parti ad un piano al fine di completare l'impianto plani volumetrico esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici consolidati.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Et12 - Area campeggio in Località Lodoline



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

Et12 – Area di sosta e ristoro in località Lodoline

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area è ubicata a sud del centro abitato di Vagliagli, in località Lodoline lungo la strada provinciale di Vagliagli. La stessa area già identificata nel P.R.G. vigente come sottozona EP(T)15, ricomprende un edificio con servizi di ristorazione, censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.1029.

Obiettivi da perseguire:

Identificare l'attività turistico-ricettiva già presente nell'area nell'ottica della valorizzazione e riqualificazione del territorio, in considerazione della forte vocazione turistica della zona.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

pubblici esercizi, turistico-ricettiva relativamente alle parti già destinate, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all'art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (170 mq)

H max = 1 piano

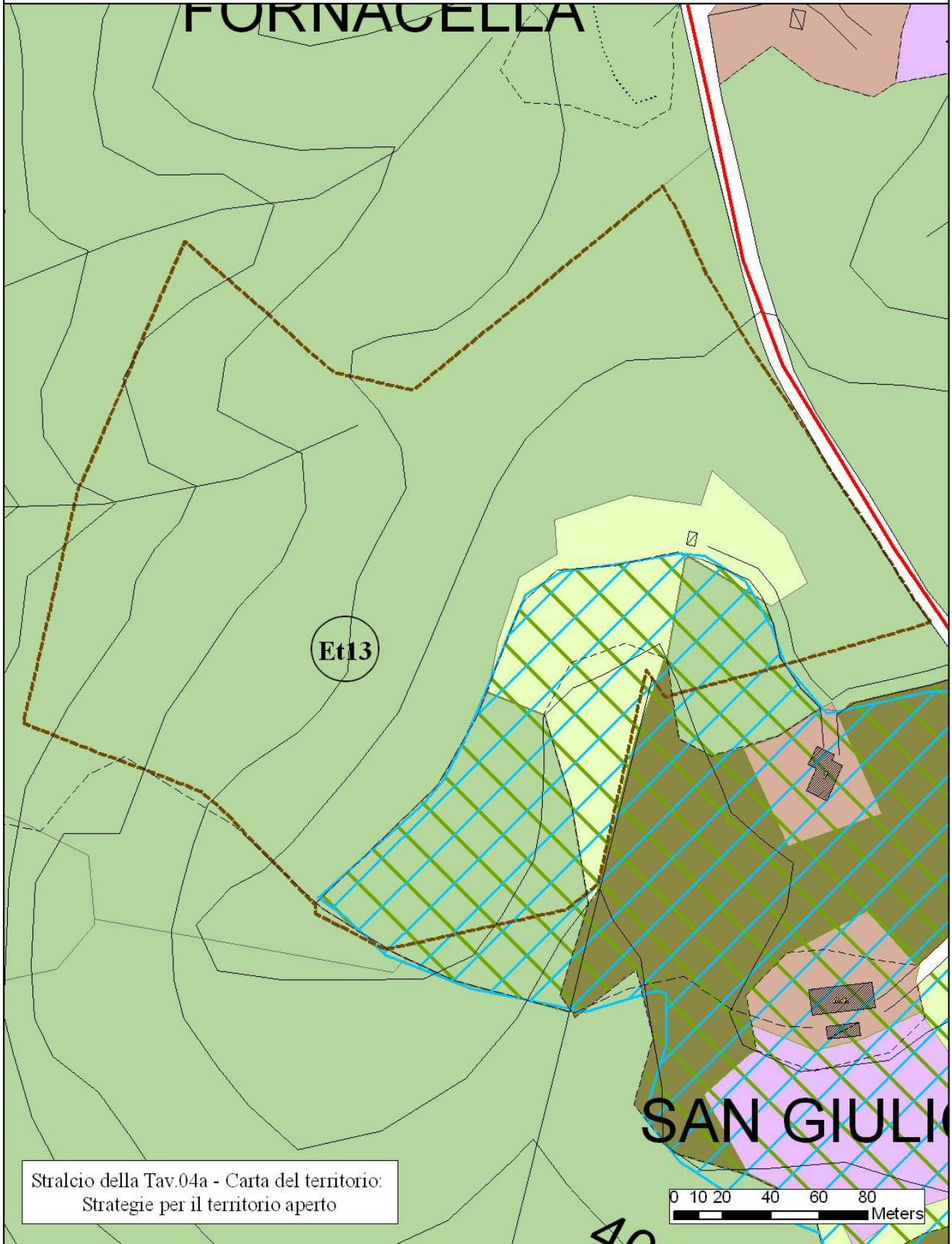
Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Sono consentite strutture di arredo esterno in legno che per composizione architettonica e ubicazionale siano correttamente inserite nel paesaggio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di sistemazione degli spazi a terra, dei parcheggi e della viabilità di accesso al fine di salvaguardare le piante di alto fusto. Sono previsti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.



Et13 - Parco d'Arte in Località Pievasciata



Et13 – Parco d’Arte in località Pievasciata

Descrizione dell’area e dell’immobile:

L’area è posta a nord del centro abitato di Pievasciata, lungo la strada provinciale di Pievasciata. Tale ambito è caratterizzato dalla presenza di un parco privato d’Arte di uso pubblico che si sviluppa all’interno dell’area boscata, già identificato nel P.R.G. vigente con la “sottozona agricola speciale a destinazione Parco d’Arte”.

Obiettivi da perseguire:

Censire l’attività culturale e ricreativa di interesse collettivo presente nell’ottica della valorizzazione e della riqualificazione della struttura e delle iniziative in essere, anche in considerazione della forte vocazione turistica dell’area in relazione alla risorsa ambientale del bosco e alla vicinanza di Pievasciata.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

pubblici esercizi, turistico-ricettiva relativamente alle parti già destinate, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 300 mq. oltre le strutture esistenti.

H max = 1 piano

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

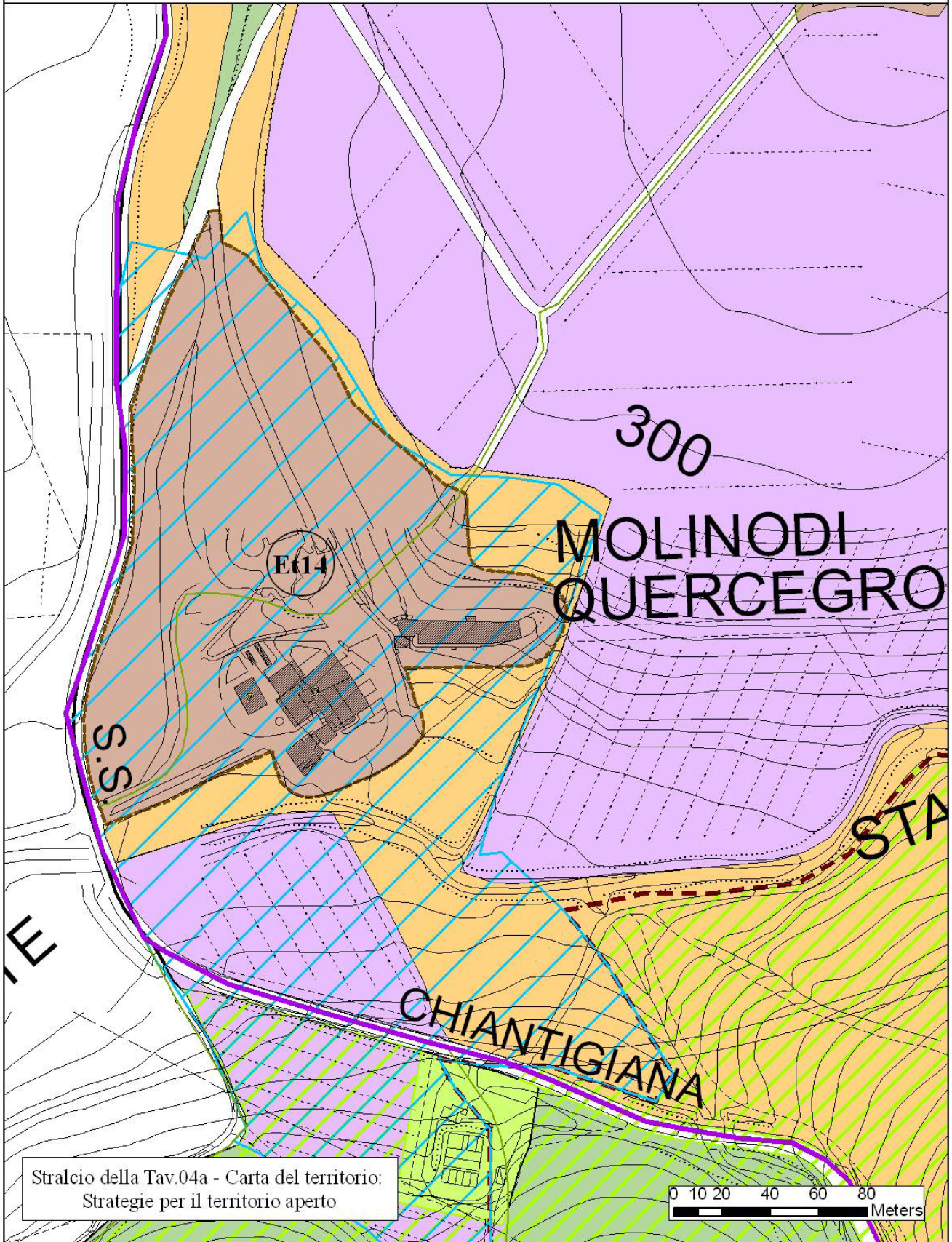
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali. Sono consentite strutture in legno che per composizione architettonica e ubicazionale siano correttamente inserite nel paesaggio rurale e boscato. Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di sistemazione degli spazi a terra, dei parcheggi e della viabilità di accesso al fine di salvaguardare l’alto valore ambientale dell’area boscata.

Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art.18 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.



Et14 - Complesso immobiliare in località Mulino di Quercegrossa



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

0 10 20 40 60 80
Meters

Et14 – Complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso di tipo turistico-ricettivo, ludico e sportivo è posto in località Mulino di Quercegrossa ed è raggiungibile dalla strada statale Chiantigiana. Esso è costituito da un'immobile già destinato a struttura turistico-ricettiva e da altri edifici censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.966.

Obiettivi da perseguire:

Valorizzare l'attività turistico-ricettiva e ludico-sportiva già presente nel complesso immobiliare tramite la realizzazione di piccole strutture di servizio all'impianto natatorio esistente.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenza per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle attività principali, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all'art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 30 mq.

H max = 1 piano

Le superfici da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

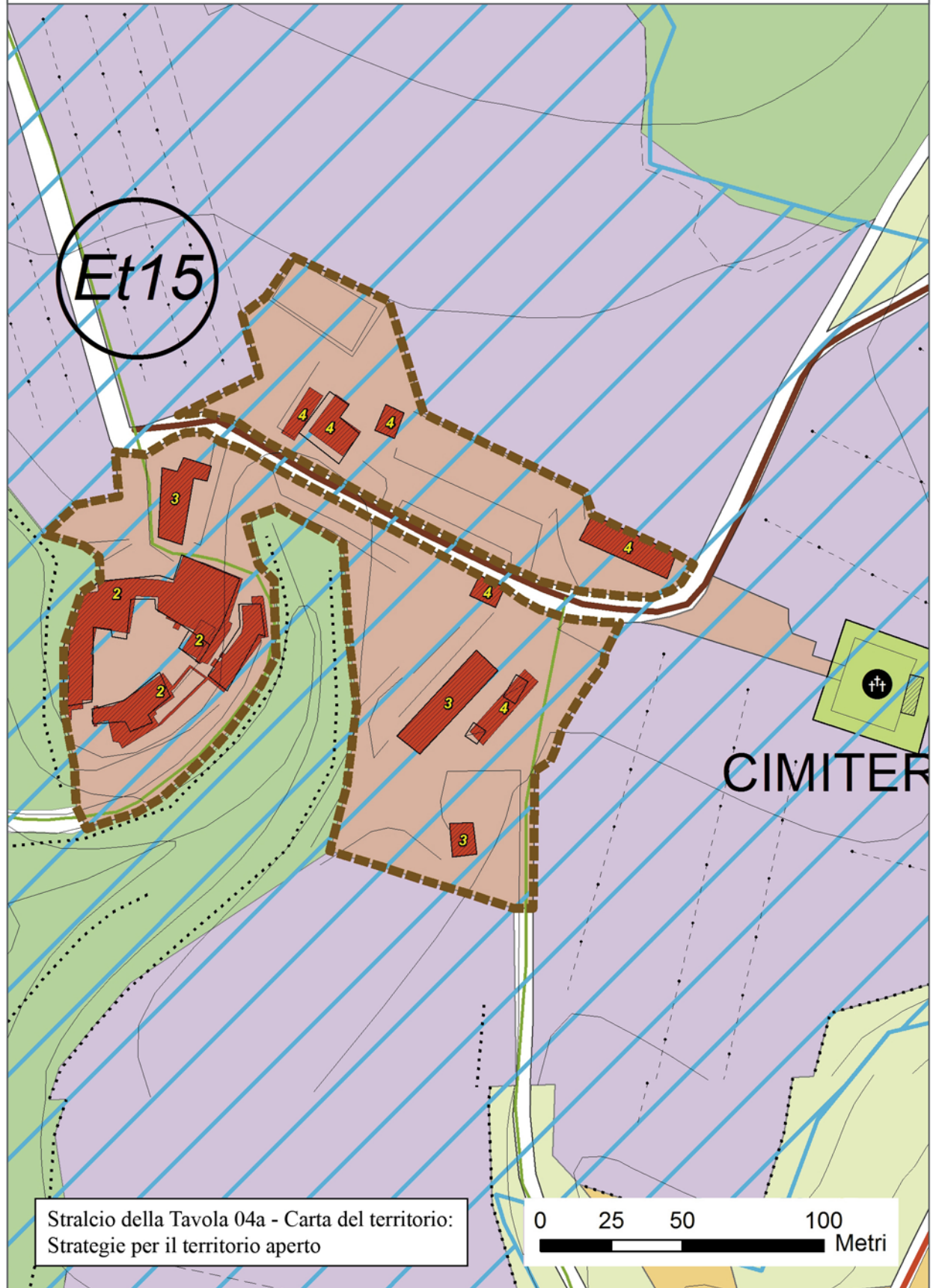
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, nel rispetto dell'attuale complesso architettonico ricreativo. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.



Et 15 -Complesso alberghiero in località Monastero D'Ombrone



Et15 – Complesso alberghiero in località Monastero D’Ombrone

A) Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare “Castel Monastero” è posto ad est dell’abitato di Castelnuovo Berardenga ed è raggiungibile dalla S.P. 540 Via di Val d’Ambra che collega Colonna del Grillo con Bucine. In esso sono presenti una struttura ricettiva extra-alberghiera con caratteristiche di civile abitazione, reception, ristorante, bar, spazi congressuali, magazzini, pertinenze, impianti, arredi, attrezzature, stigliature, e accessori censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.327.

B) Obiettivi da perseguire:

Ampliare le destinazioni d'uso del complesso immobiliare Castel Monastero anche alla destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero, definendo in maniera puntuale tutte le destinazioni d'uso consentite secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge regionali e dalle NTA del RU vigente.

C) Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA sono consentite le destinazioni:

a) residenziale;

b) artigianale:

artigianato di servizio;

c) commerciale:

esercizi di vicinato;

pubblici esercizi;

e) turistico-ricettiva:

attività ricettive alberghiere;

attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio, attività culturali;

d) di servizio pubbliche e private:

h) agricola ed altre attività ad essa connesse.

D) Strumenti attuativi:

- Intervento Diretto Convenzionato

E) Parametri urbanistici:

-SUL max: SUL esistente (mq.7400) fino ad un massimo di 154 PL compreso i servizi ed altre funzioni consentite di cui al paragrafo C)

-H max = H esistente.

-Trattandosi di edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, le categorie di intervento consentite sono quelle di cui all'art.18 da attuare secondo le modalità di cui all'art. 19.

-E' possibile realizzare, se consentite dalle disposizioni di cui all'art.19 delle NTA:

-gli incentivi energetici di cui all’art.21 delle NTA;

-le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA del RU;

- Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

F) Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Directive PIT/PPR:

- Eventuali aggiunte di carattere pertinenziale o funzionale agli edifici in classe 4 dovranno essere coerenti per tipologia, materiali e coloriture con la struttura storicizzata principale e

opportunamente inserite nel contesto paesaggistico; è altresì opportuno predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento (1.2-1.9-2.1).

- Ogni intervento dovrà garantire l'integrità morfologica e percettiva del borgo e la sua relazione con il supporto geomorfologico e il contesto territoriale, salvaguardando le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca intervisibilità (1.4-1.5-2.1-2.2).

-Devono essere mantenute le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico e tutelate le relazioni fra viabilità storica e territorio agricolo al contorno conservando e ricostituendo, laddove carente, il corredo arboreo con essenze tipiche dei luoghi (1.6-1.12).

-L'inserimento delle funzioni previste di elevata qualità deve favorire anche il mantenimento della struttura e delle attività agrarie che costituiscono lo scenario paesaggistico del complesso immobiliare (1.7).

-In caso di rimodellamento dei suoli agricoli, trattandosi di aree inserite nel vincolo idrogeologico, si dovranno adottare soluzioni funzionali coerenti con il contesto paesaggistico prevedendo adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità dei suoli e di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica. In ogni caso deve essere mantenuto in efficienza il reticolo idraulico minore all'interno e all'esterno del borgo. (1.8-1.10).

-In caso di modifica o reimpianto di vigneti tali da assecondare la morfologia del suolo è necessario prevedere l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi (1.11-2.5)

Prescrizioni Rapporto Ambientale V.A.S.

-L'approvvigionamento idrico per usi potabili e non potabili dovrà essere garantito autonomamente con prelievo di acqua da falde profonde, così definito in accordo con l'ente gestore della risorsa idrica competente. Per quanto concerne gli usi non potabili è fatto obbligo di recuperare le acque pluviali di risulta attraverso accumulo in cisterne interrato

-Lo smaltimento dei liquami dovrà essere garantito attraverso sistemi di depurazione autonomi in accordo con l'ente gestore della risorsa idrica. Dove possibile le acque di risulta della depurazione dovranno essere recuperate per usi irrigui.

-Per quanto concerne le emissioni in atmosfera frutto delle attività insediate dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di legge vigenti al momento dell'insediamento delle attività.

-Dovranno essere adottate tutte le misure che favoriscano il risparmio energetico e la riduzione del consumo di energia anche con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, compatibilmente con la tutela del paesaggio, e l'introduzione di soluzioni tecnologiche atte alla migliore qualità dell'aria all'interno dei locali sotto il profilo termo-igrometrico.

-Dovranno essere adottate tutte le misure atte alla riduzione di fonti di rumore nel rispetto dei livelli del clima acustico della zona identificato dal P.C.C.A. vigente.

-Per quanto concerne la raccolta dei rifiuti provenienti dalle attività insediate si dovrà fare riferimento alle disposizioni vigenti nel Comune in accordo con l'Ente gestore della risorsa al momento dell'insediamento delle attività.

-L'accessibilità al borgo dovrà essere garantita dalla presenza nelle adiacenze di parcheggi pertinenziali in numero sufficiente, come indicato al punto e), ubicati in posizione di agevole accesso dalla viabilità principale e mitigati paesaggisticamente.

-Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde privato si deve fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA.

- Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.8 del R.U.
- Sono fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA del RU.

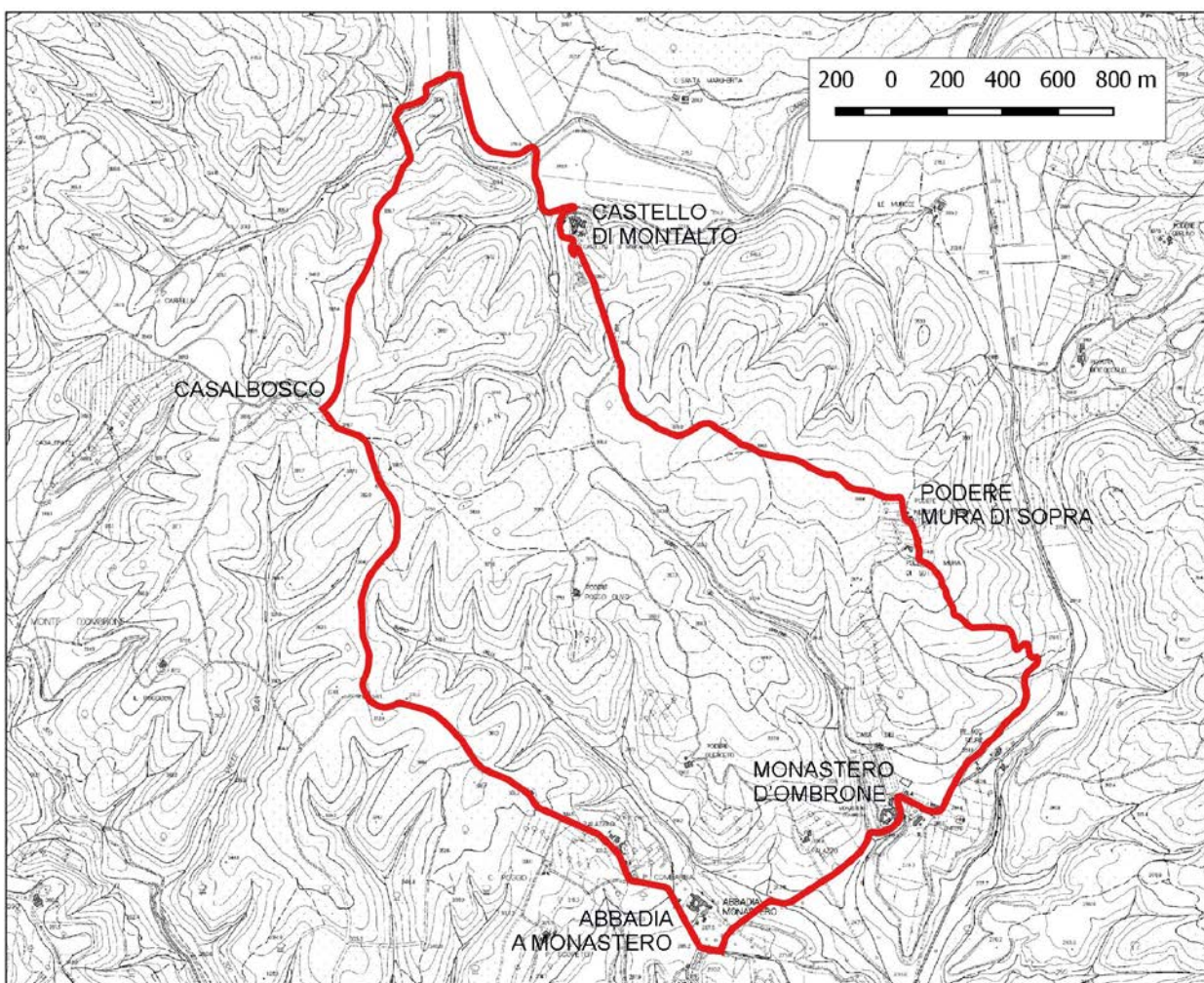
Prescrizioni speciali

Nell'ottica di integrare ed ampliare l'offerta turistica di qualità e, contestualmente, di preservare un patrimonio storico e culturale di assoluto valore per il territorio quale quello della viabilità secondaria viene prescritta la partecipazione una tantum alla manutenzione di un percorso escursionistico ad anello della lunghezza di circa 11 km che ricomprenda emergenze di carattere storico, architettonico, culturale, paesaggistico e naturalistico di eccezionale valore quali Monastero d'Ombrone, il Castello di Montalto e Badia a Monastero.

Gli interventi di sistemazione specifici da attuare sui singoli tratti e le modalità di partecipazione alla manutenzione dell'anello escursionistico suddetto saranno oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale in fase di rilascio di Permesso Diretto Convenzionato.

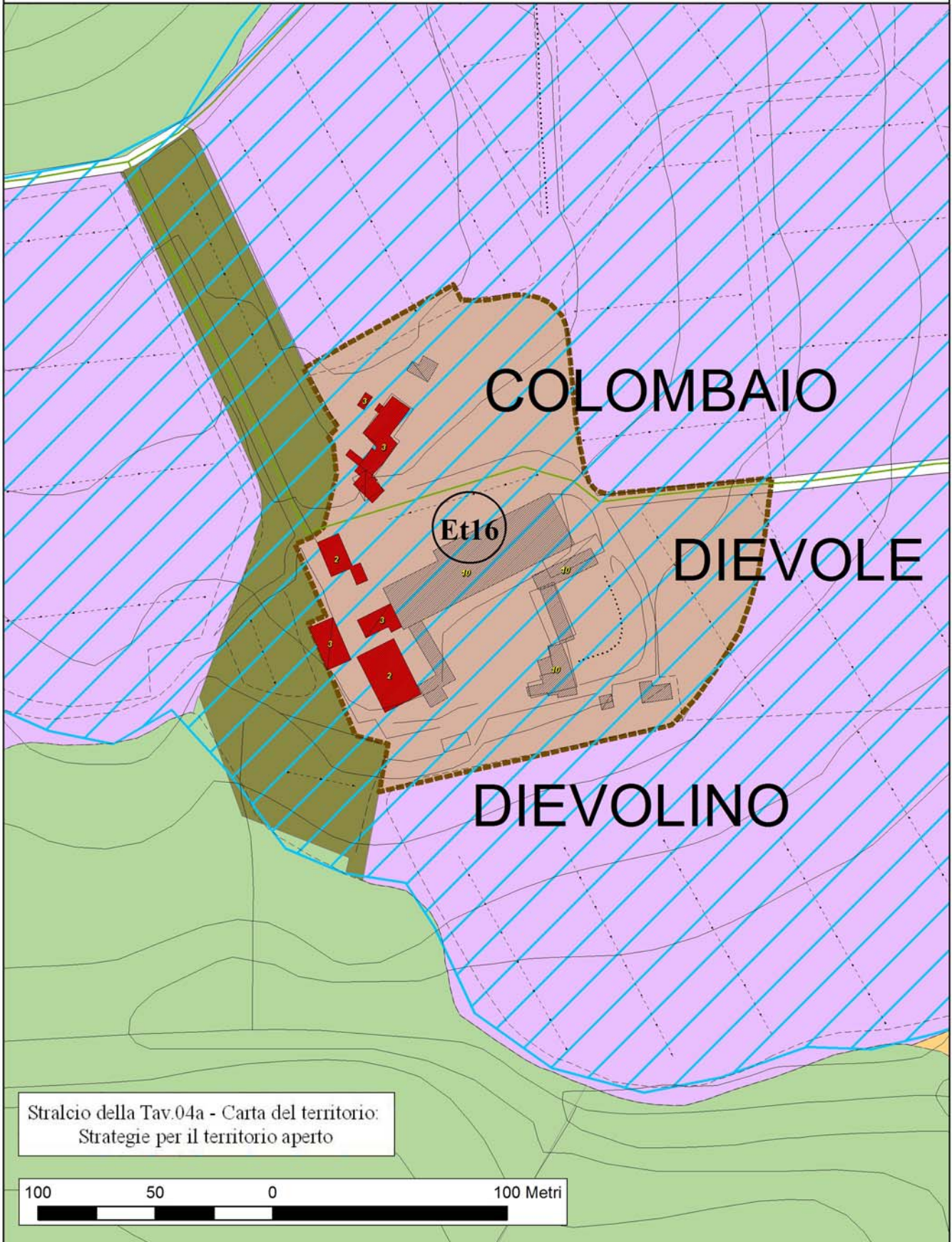
Il percorso individuato nella cartografia allegata si sviluppa su tracciati inseriti nella cartografia delle Strade Vicinali ed è così articolato:

- Da Monastero a Podere Le Mura di Sopra
- Da Podere Le Mura di Sopra a Castello di Montalto
- Da Castello di Montalto a Podere
- Da Podere Casalbosco a Badia a Monastero
- Da Badia a Monastero a Monastero d'Ombrone





Et16 - Complesso immobiliare di Dievole



Et16 – Complesso Immobiliare in località Dievole

A) Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il Complesso Immobiliare di Dievole è situato ad est dell'abitato di Vagliagli, raggiungibile dalla strada provinciale 102 di Vagliagli per poi proseguire sulla Strada di Carpineto poco prima dell'abitato del paese.

Il complesso è costituito da edifici di tipo rurale censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.467.

B) Obiettivi da perseguire:

Sviluppare accanto alle attività agricole e di trasformazione di prodotti agricoli, quali olio e vino, e alle attività agrituristiche, anche servizi di carattere turistico-ricettivo, estranei alle tipologie agrituristiche, al fine di migliorare l'offerta turistica nel suo insieme e nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto.

C) Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA sono consentite le destinazioni:

a) commerciale al dettaglio:

esercizi di vicinato;

pubblici esercizi;

b) turistico-ricettiva:

attività ricettive alberghiere;

attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio, attività culturali;

c) attrezzature/infrastrutture

d) agricola ed altre attività ad essa connesse

D) Strumenti attuativi:

- Intervento Diretto Convenzionato

E) Parametri urbanistici:

Il Complesso Immobiliare di Dievole è costituito da terreni e da una pluralità di edifici per un totale di circa 7.970 mq di SUL. All'interno dell'area della presente scheda si trovano immobili con destinazione rurale per lo svolgimento dell'attività agricola e di agriturismo (circa 6.859 mq) ed immobili esistenti che saranno trasformati/ampliati per la realizzazione di nuovi servizi turistico-ricettivi.

Pertanto i parametri urbanistici risultano così articolati:

- SUL esistente con mantenimento della destinazione rurale = 6.859 mq
 - SUL per servizi turistico ricettivi (2.905 mq):
 - SUL esistente con cambio d'uso da rurale a turistico-ricettivo = 1.110 mq
 - Nuova SUL con destinazione turistico-ricettiva = 1.795 mq di cui:
 - 1.000 mq di SUL per realizzazione di volume interrato destinato a parcheggi, locali accessori per deposito e lavanderia*
 - 795 mq di SUL per ampliamenti delle strutture esistenti
- **Nell'ambito della funzione ricettiva alberghiera è possibile la realizzazione di un massimo di 18 P.L.**
- H max = H esistente

* non computabili ai sensi dell'art.10 comma 3 del DPGR 64/R

- Trattandosi di edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, le categorie di intervento consentite sono quelle di cui all'art.18 da attuare secondo le modalità e le prescrizioni di cui all'art. 19.
- E' possibile realizzare, se consentite dalle disposizioni di cui all'art.19 delle NTA:
 - gli incentivi energetici di cui all'art.21 delle NTA;
 - le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA del RU;
- Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.
- Eventuali addizioni funzionali previste e consentite dalle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente devono essere contegiate nell'ambito della SUL massima consentita.

F) Prescrizioni e indirizzi progettuali (Rif. PIT/PPR: il primo numero si riferisce all'obiettivo di qualità, il secondo numero alla direttiva correlata della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n.10 Chianti):

1.1.-2.3-2.4- Gli ampliamenti previsti dovranno mantenere la leggibilità della struttura insediativa storica, senza alterare l'integrità morfologica e percettiva del complesso immobiliare storicizzato in relazione al territorio circostante salvaguardando le visuali panoramiche, secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

1.2-2.3-2.4- Attraverso gli ampliamenti previsti dovranno essere tutelate l'integrità morfologica e architettonica della Villa fattoria e delle case coloniche che compongono il complesso di Dievole, mantenendo l'unitarietà fra insediamento e fondo agricolo, secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

1-3- Nell'ambito degli interventi di ampliamento e trasformazione finalizzati al miglioramento dell'offerta turistica con prevedibile aumento dei flussi di traffico dovrà essere migliorata la viabilità storica di accesso al complesso conservando e ricostituendo un corredo arboreo paesaggisticamente coerente con il contesto anche dal punto di vista ecosistemico: sono da escludere specie vegetali alloctone o autoctone invasive quali *Ailanthus altissima*, *Carpobrotus*, *Opuntia ficus indica*, *Amorpha fruticosa*, *Robinia pseudoacacia* e *Eucalyptus*). Negli interventi di consolidamento delle aree esterne con l'utilizzo di interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati ecotopi locali.

1-5- 2.3- 2.4- Gli ampliamenti previsti dovranno essere coerenti per tipologia edilizia, colori e altezze con il complesso edilizio storicizzato esistente, dovranno rispettare le regole insediative e architettoniche storiche e garantire le visuali panoramiche, secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

1-7- Gli interventi di ampliamento e trasformazione dovranno favorire la manutenzione della rete dei percorsi di campagna esistenti per lo sviluppo della mobilità lenta finalizzata alla fruizione delle risorse paesaggistiche secondo le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Copianificazione.

2.1- Gli interventi di trasformazione/ampliamento delle strutture agrituristiche con servizi di turismo rurale dovranno migliorare complessivamente l'offerta agrituristica senza snaturare il carattere agricolo principale dell'attività, anzi favorire in tal modo la qualità e la competitività economica aziendale, quale garanzia della tutela del territorio e del paesaggio.

2.5 -Gli interventi di trasformazione/ampliamento non dovranno incidere negativamente sugli ecosistemi presenti nell'area: i corridoi di connettività ecologica quali i corsi d'acqua Arbia, Campeta e Ragnaia, dove sono presenti specie di fauna (pesci e anfibi) tutelate, devono essere salvaguardate dalla immissione diretta o indiretta di scarichi non depurati provenienti dal complesso agrituristico e turistico ricettivo; nelle aree

agricole limitrofe e negli immobili rurali sono presenti e nidificano specie tutelate (rettili, chiroteri e uccelli) che devono essere salvaguardate anche a seguito degli interventi previsti; per quanto riguarda le sistemazioni a verde sono da evitare specie alloctone o specie autoctone invasive quali quelle citate alla prescrizione 1.2; negli interventi di consolidamento con l'utilizzo di interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati ecotopi locali.

2.6 – Pur non essendo presente nell'area beni di interesse archeologico sottoposti a provvedimenti dichiarativi (artt.12 e 13 D.lgs. 42/2004), tuttavia a seguito del contributo della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio si prescrive il rispetto di quanto previsto dall'art.19.9.4 delle NTA del RU: *“Per le aree e i siti semplicemente segnalati di interesse archeologico, per qualunque tipo di intervento su aree e/o immobili dovranno essere prese le necessarie precauzioni e in caso di ritrovamento di eventuali reperti dovranno essere informate le autorità competenti e richieste le eventuali autorizzazioni a procedere. I suddetti beni, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale”*.

G) Prescrizioni e indirizzi progettuali derivanti dalla disciplina del PTCP

Si riportano di seguito le prescrizioni progettuali della Commissione provinciale BSA:

- Per la realizzazione della SPA localizzata in prossimità dei due volumi attualmente destinati a rimessa attrezzature agricole vengono si prescrive:

- Il recupero del fabbricato a est dell'area pertinenziale, caratterizzato da struttura in muratura mista e copertura a doppia falda, quale elemento storico-testimoniale del nucleo storico di Dievole secondo quanto indicato in Disciplina del PTCP di cui agli artt. 13, 14 comma 6;
- La progettazione della struttura dovrà dimostrarsi coerente con i principi di cui alla Disciplina del PTCP di cui agli artt. 13, 14 comma 6 e art 13.24 comma 9 tale che *“sia indotta una percezione armonica, di completamento e di evoluzione, secondo approcci mimetici positivi, che permettano il rafforzamento dei rapporti esistenti”*;

- Per la realizzazione del nuovo parcheggio interrato la progettazione dovrà completarsi con uno studio paesaggistico delle aree esterne secondo i principi della Disciplina del PTCP di cui agli artt. 13.14 comma 6 e art. 13.24 comma 7 proponendo adeguate soluzioni e recependo le prescrizioni e gli indirizzi ambientali del punto seguente H).

H) Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rif. Rapporto Ambientale VAS):

Pericolosità Idraulica: per quanto riguarda la fattibilità idraulica si deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e alle indagini di supporto alla presente scheda norma.

Pericolosità Geologica: per quanto riguarda la fattibilità geologica si deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e alle indagini di supporto alla presente scheda norma.

Pericolosità sismica: per quanto riguarda la fattibilità sismica si deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e alle indagini di supporto alla presente scheda norma.

Vulnerabilità idrogeologica: per quanto riguarda la vulnerabilità idrogeologica dovranno essere approntate e richieste le relative autorizzazioni trattandosi di area soggetta a vincolo idrogeologico. Nelle sistemazioni a terra delle aree scoperte si dovrà rispettare un efficiente grado di permeabilità delle aree scoperte.

Acque Superficiali: durante e dopo gli interventi di trasformazione si dovrà ripristinare e mantenere in efficienza il reticolo idraulico minore all'interno e all'esterno della resede del complesso garantendo altresì un elevato grado di qualità delle acque di scarico provenienti dal complesso.

Acquedotto: l'approvvigionamento idrico per usi potabili avviene tramite la rete acquedottistica comunale; al momento dell'attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata l'autonomia e la sostenibilità degli stessi e gli interventi edilizi saranno subordinati a tale condizione prescrittiva; qualora fosse ravvisata la necessità di realizzare un pozzo privato per la captazione di acqua destinata al consumo umano questo dovrà essere collocato in un'area nel rispetto di quanto previsto nel D.Lgs n.152 del 30/04/2006 art. 94 in merito alla zona di tutela e alle distanze dal punto di intercettazione della risorsa. In questo caso l'approvvigionamento in falda non dovrà produrre od aumentare criticità sui corridoi fluviali rappresentati dai fossi della Campeta e della Ragnaia e dal torrente Arbia garantendo la sostenibilità del prelievo, attuale e futuro, rispetto alle esigenze ecologiche delle specie che utilizzano detti corsi d'acqua. Per quanto concerne gli usi non potabili (irrigazione, lavaggio piazzali...) è fatto obbligo utilizzare anche le acque pluviali e le eventuali acque depurate attraverso accumulo in cisterne interrato.

Smaltimento liquami: lo smaltimento dei liquami dovrà essere garantito attraverso sistemi di depurazione autonomi, dotati di fitodepurazione, in accordo con l'ente gestore della risorsa idrica. Lo scarico non dovrà produrre od aumentare criticità sui corridoi fluviali rappresentati dai fossi della Campeta e della Ragnaia e dal torrente Arbia garantendo un livello di efficienza depurativo massimo tale da conservare la qualità ecosistemica dei corsi d'acqua recettori. Dove possibile le acque di risulta della depurazione dovranno essere recuperate per usi irrigui.

Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le emissioni in atmosfera frutto delle attività insediate e da insediare dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di legge vigenti in materia e introdotte soluzioni tecnologiche atte alla migliore qualità dell'aria all'interno dei locali sotto il profilo termo-igrometrico.

Fabbisogno energetico: dovranno essere adottate tutte le misure che favoriscano il risparmio energetico e la riduzione del consumo di energia anche con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, compatibilmente con la tutela del paesaggio.

Inquinamento acustico: dovranno essere adottate tutte le misure atte alla riduzione di fonti di rumore nel rispetto dei livelli del clima acustico della zona identificato dal P.C.C.A. vigente.

Produzione e smaltimento di rifiuti: per quanto concerne la raccolta dei rifiuti provenienti dalle attività insediate si dovrà fare riferimento alle disposizioni vigenti nel Comune in accordo con l'Ente gestore della risorsa al momento dell'insediamento delle attività. E' possibile, trattandosi di territorio agricolo, prevedere sistemi di raccolta e smaltimento RSU in ambito agricolo.

Natura e biodiversità: l'area, pur non essendo identificata come sito Natura 2000, è interessata da ecosistemi della fauna tutelati dalla L.R.30/2015, specie di pesci, anfibi, rettili, chiroterti e uccelli, oltre che da ecosistemi della flora. Negli interventi di trasformazione si dovrà pertanto fare attenzione a non danneggiare tali ecosistemi approntando tutte le misure per mantenere la qualità dell'acqua nei corridoi fluviali, per salvaguardare la vegetazione presente nelle aree agricole, reintrodurre specie vegetali autoctone e non invasive nelle aree di pertinenza del complesso: per quanto riguarda la sistemazione del verde e delle

piantumazioni all'interno dell'area di pertinenza si deve fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA e a quanto indicato nei contributi del Settore Natura della Regione.

Accesso e mobilità interna: l'accessibilità al borgo dovrà essere garantita dalla presenza all'interno dell'area di pertinenza di parcheggi pertinenziali in relazione alle funzioni e destinazioni previste al punto E), ubicati in posizione di agevole accesso dalla viabilità principale e mitigati paesaggisticamente in considerazione anche dell'interramento del parcheggio di nuova previsione e della conseguente rinaturalizzazione del suolo.

Norme generali: Sono fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA del RU.