

## IC6.03 - Fattoria San Michele, Monte San Michele

*potenziamento delle attività ricettive con strutture complementari ed integrative  
area di intervento (ST): 80.306 mq.*

Il progetto mira al potenziamento delle attività ricettive mediante la realizzazione di molteplici azioni progettuali.

L'intervento prevede la realizzazione di due piscine e di un campetto polivalente in prossimità degli edifici, e il potenziamento dell'offerta di ricettività attraverso la formula del campeggio, nell'area aperta posta a sud-ovest e, previa verifica dell'assenza di specie tutelate, nelle radure della parte sud-est, e l'allestimento di un "parco avventura" o un "Bioparco" finalizzato ad attività di educazione ambientale, ricerca, divulgazione ed attività affini nella parte boscata a nord.

Le piscine dovranno essere provviste di appositi dispositivi atti a consentire la fuoriuscita della fauna di piccola taglia e all'adeguato trattamento delle acque.

Gli spazi per la sosta carrabile avranno una distribuzione "diffusa" cioè lungo la viabilità di accesso, in modo da limitare al massimo l'alterazione dei luoghi e da favorire la fruizione pedonale delle aree ricreative e ricettive. Le aree a parcheggio saranno trattate con opere tali da garantire la permeabilità dei suoli evitando il rischio di inquinamento dei corpi idrici a seguito di sversamenti accidentali.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuova viabilità salvo quanto strettamente indispensabile a raggiungere gli spazi destinati alle tende ed alla manutenzione.

La tutela della risorsa idrica e l'autosufficienza idrica della struttura sono un presupposto essenziale per l'ampliamento dell'attività turistico ricettiva e dovranno essere predisposti idonei sistemi di approvvigionamento e smaltimento dei reflui e altre infrastrutture quali reti di illuminazione, ecc. Il sistema di illuminazione notturna dovrà essere limitato alla sicurezza dei luoghi, poco invasivo e adeguatamente posizionato; i corpi illuminanti avranno un raggio di proiezione stretto e saranno di norma rivolti verso il basso.

È consentita infine la realizzazione di un impianto di produzione acqua calda (per riscaldamento ed acqua calda sanitaria) a biomassa legnosa, con approvvigionamento a chilometro zero derivante dai tagli selvicolturali tramite la selvicoltura del patrimonio boschivo del Parco e di quello delle aziende forestali presenti nell'area; è auspicabile il ricorso ad abbattitori di fumi e polveri sulla canna fumaria dell'impianto.

Tutti gli interventi saranno realizzati mantenendo idonee fasce di rispetto dai corpi idrici principali (Borro delle Ramacce, Borro Carpineto) di almeno 20 ml. e dalle sorgenti o raccolte d'acqua naturali o di antica formazione poste in prossimità del luogo - che dovranno essere conservate e recuperate -, con l'eventuale introduzione di fasce tampone arboreo arbustive.

Le aree verdi saranno mantenute con caratteri di naturalità. Deve in particolare essere escluso l'utilizzo di fitofarmaci nell'area.

Il progetto dovrà rispettare gli obiettivi di conservazione e le pertinenti misure di conservazione generali e specifiche per il SIC /ZSC IT 5190002 Monti del Chianti.

In considerazione della peculiarità dei luoghi e dell'estensione dell'area ed in assenza di una più chiara localizzazione e determinazione dei flussi turistici potenziali, il progetto convenzionato dovrà essere sottoposto a specifico studio di incidenza contestualizzando la previsione nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito a possibile destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individuando le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area agricola, forestale o ricreativa ai fini di un migliore inserimento dello stesso intervento all'interno della proprietà comunale e quindi del Sito stesso. Lo studio di incidenza dovrà considerare in particolare gli impatti su habitat e specie protette di interesse conservazionistico ed ecosistemi umidi legati a corsi d'acqua e sorgenti valutando anche gli effetti del rumore e del calpestio indotti dalle attività previste su habitat prioritari, fauna e flora di interesse conservazionistico. Lo studio di incidenza sarà riferito ad un'area più estesa rispetto a quella di intervento, interna o posta in relazione con il Sito, per individuare eventuali effetti cumulativi con altre attività - interne ed esterne al sito - potenzialmente incidenti sulla integrità del Sito stesso e adeguati interventi di mitigazione in conformità le misure di conservazione previste dalla D.G.R. 1223/2015; esso dovrà comunque essere esteso a tutta la proprietà comunale localizzata a Monte San Michele e dovrà anche esaminare nello specifico le caratteristiche e il valore ecologico e naturalistico dei soprassuoli forestali destinati al parco avventura o al Bioparco, evidenziare eventuali piante arboree di valore monumentale per indirizzare gli interventi selvicolturali previsti dal progetto.

IC6.03

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopio - Ortofoto 2013)

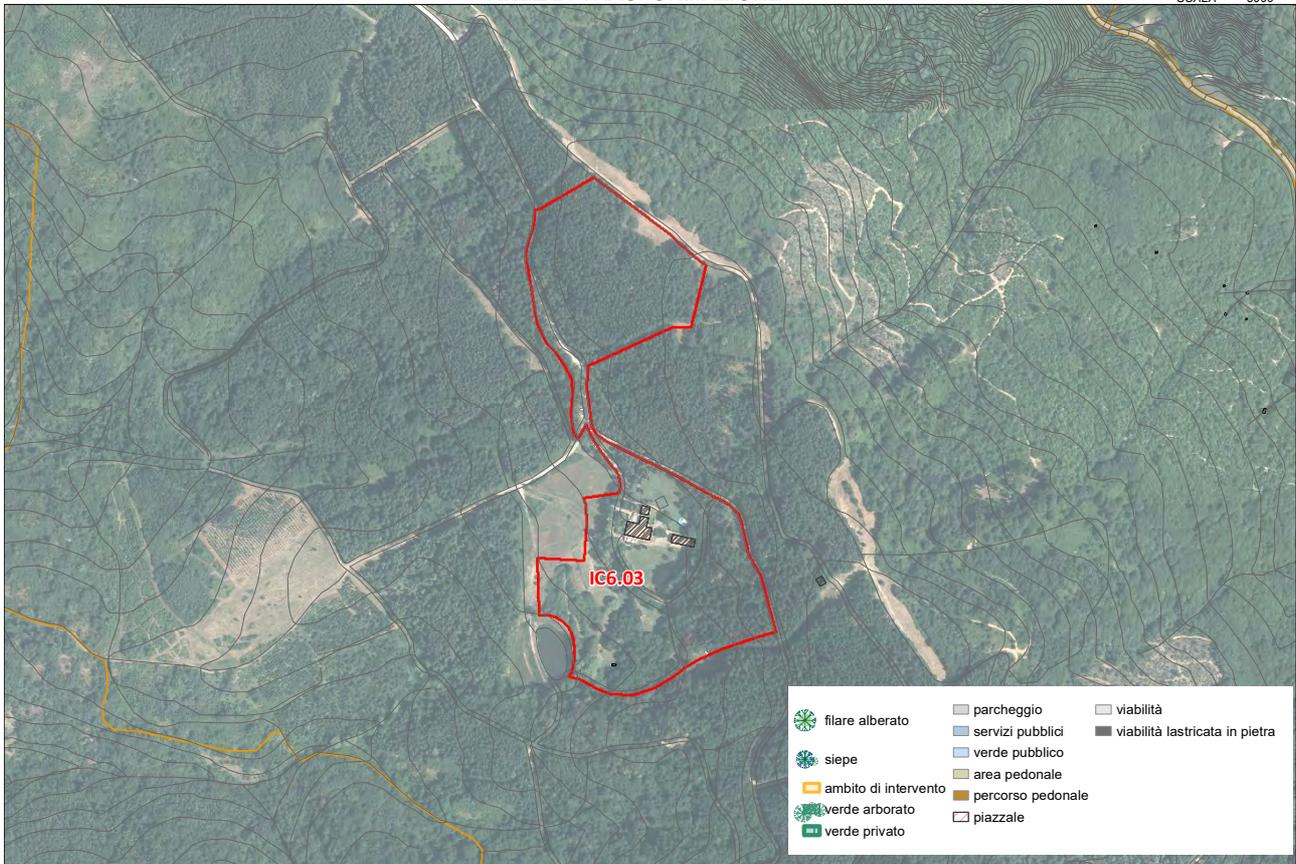
SCALA 5000



IC6.03

AREE DI TRASFORMAZIONE

SCALA 5000



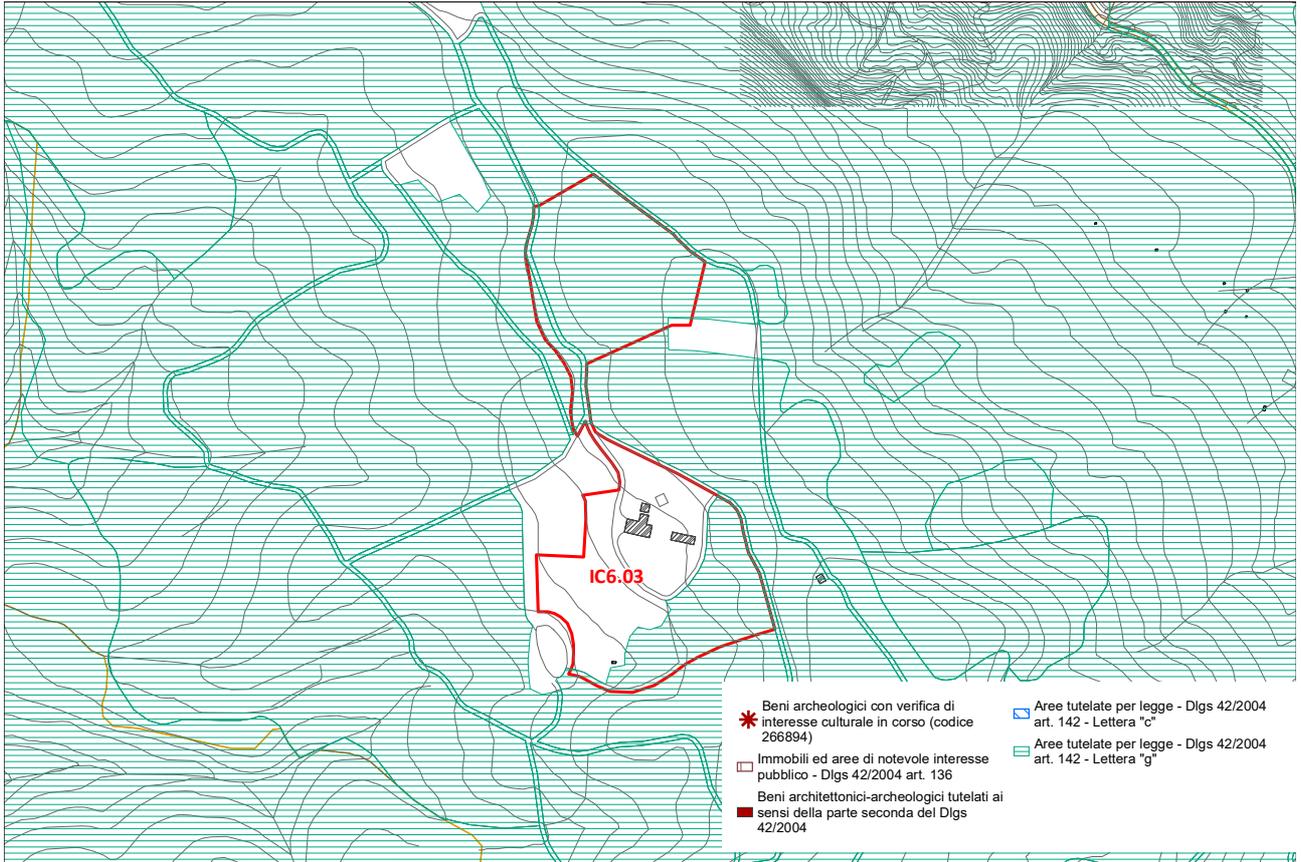
## Rilievo fotografico



IC 6.3, veduta obliqua dell'area di intervento da ovest (fonte Google Street View)

IC6.03

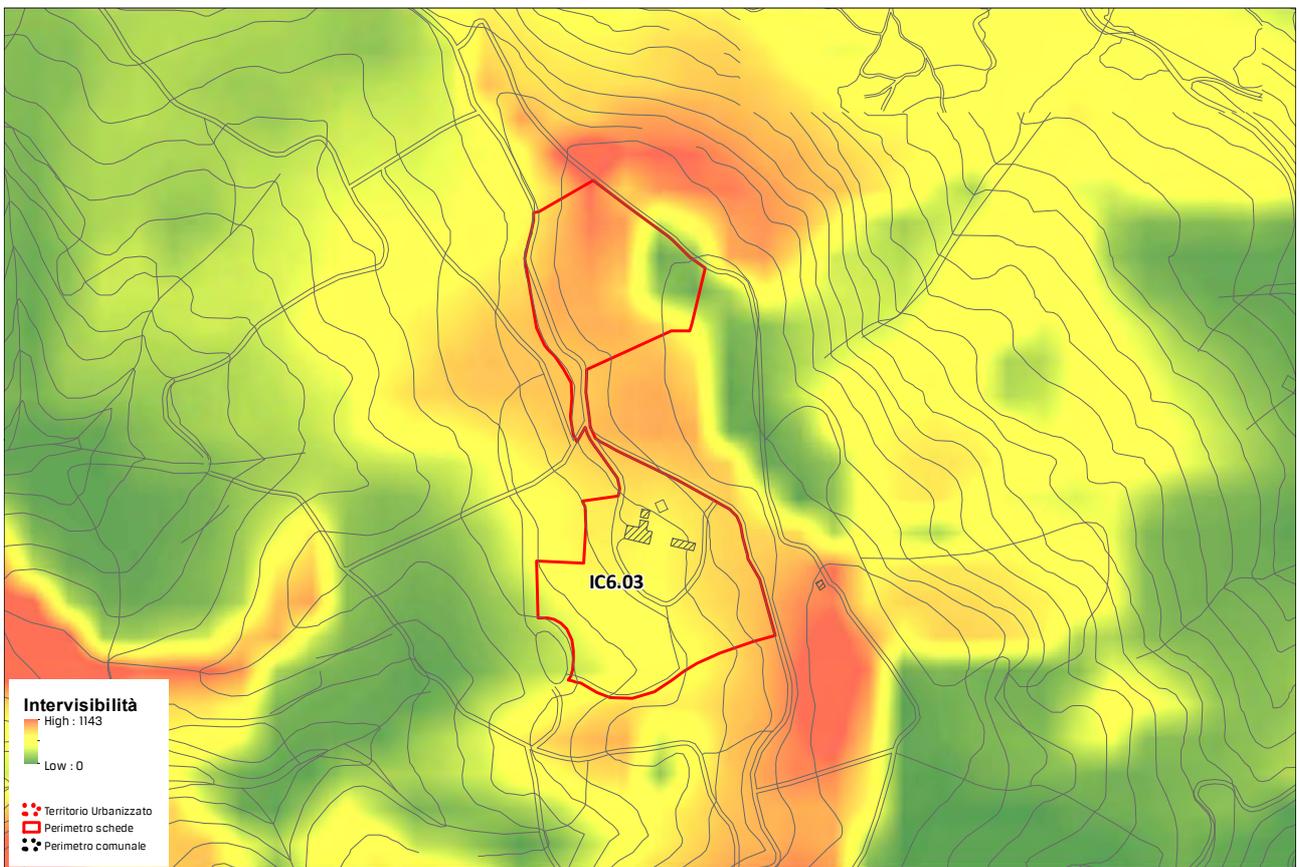
SCALA 5000



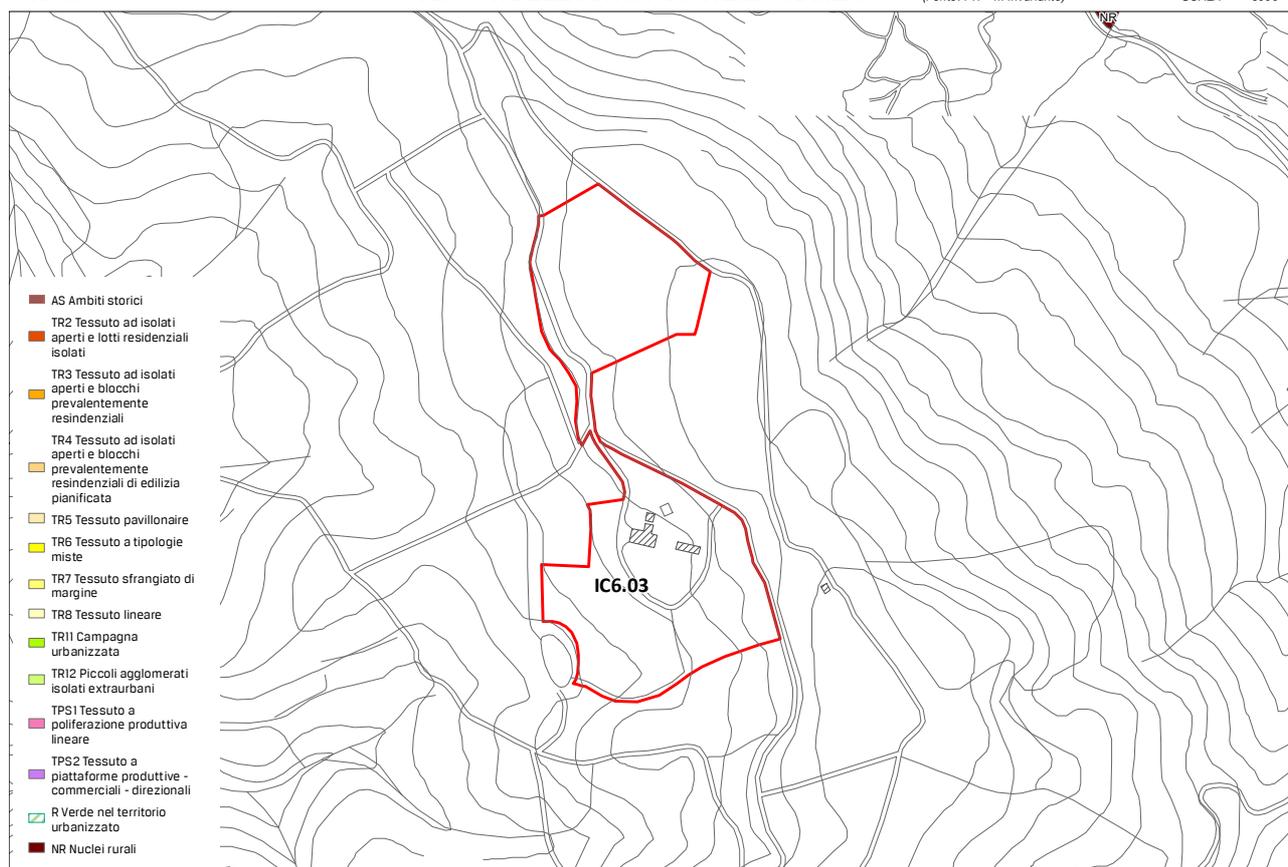
IC6.03

INTERVISIBILITA'

SCALA 5000



<p><b><i>I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI, ANCORCHE PERCORSI O DANNEGGIATI DAL FUOCO, E QUELLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO, COME DEFINITI DALL'ARTICOLO 2, COMMI 2 E 6, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 227. (ART.142. C.1, LETT. G, CODICE)</i></b></p>	
<p><b><i>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</i></b></p>	
<p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p>	<p>Coerente: le aree di intervento nelle quali è prevista la trasformazione si collocheranno negli ambiti non coperti da bosco; il progetto si atterrà alle prescrizioni riportate</p>
<p>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p>	<p>Coerente: le aree di intervento nelle quali è prevista la trasformazione si collocheranno negli ambiti non coperti da bosco; il progetto si atterrà alle prescrizioni riportate</p>
<p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</p>	<p>Coerente: le aree di intervento nelle quali è prevista la trasformazione si collocheranno negli ambiti non coperti da bosco; il progetto si atterrà alle prescrizioni riportate</p>
<p><b><i>b - Non sono ammessi:</i></b></p>	
<p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p>	<p>Coerente: le aree di intervento nelle quali è prevista la trasformazione si collocheranno negli ambiti non coperti da bosco; il progetto si atterrà alle prescrizioni riportate</p>
<p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	<p>Coerente: le aree di intervento nelle quali è prevista la trasformazione si collocheranno negli ambiti non coperti da bosco; il progetto si atterrà alle prescrizioni riportate</p>



<b>NON RICOMRESO NEI MORFOTIPI</b>	
<b>ZONA</b>	<i>L'area di intervento non è appartenente ad un qualche tessuto riconoscibile e riconducibile alle linee guida del PIT "linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea", poiché l'edificato esistente non è ricompreso nei morfotipi dei tessuti urbanizzati</i>
<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 10 Chianti DISCIPLINA D'USO : OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE</b>	
<b>Obiettivo 1</b>	
<b>Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario</b>	
1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità	<b>NON PERTINENTE</b>
1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo	<b>COERENTE</b>
1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti	<b>NON PERTINENTE</b>

1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti	<b>NON PERTINENTE</b>
1.5 - assicurare che i nuovi interventi: siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze; rispettino le regole insediative e architettoniche storiche; tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici; contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica	<b>COERENTE</b>
1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico	<b>NON PERTINENTE</b>
1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione culturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico</b>	
2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	<b>COERENTE</b>
2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto	<b>NON PERTINENTE</b>
2.3 - 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	<b>NON PERTINENTE</b>
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	<b>COERENTE</b>
2.5 - 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;	<b>NON PERTINENTE</b>
2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando 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>NON PERTINENTE</b>
2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile	<b>COERENTE</b>

<p><i>Orientamenti per punto 2.7:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;</li> <li>-contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residui ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;</li> <li>-favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;</li> </ul> <p><i>riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.</i></p>	<p><b>COERENTE</b></p>
<p><b>2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici</b></p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>
<p><i>Orientamenti per punto 2.8:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;</li> <li>-migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.</li> </ul>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>