

PA3.09 - Nuova struttura turistico ricettiva a Chiocchio

La proposta prevede la realizzazione di un'area sosta camper e di un'area per una nuova struttura ricettiva nella parte settentrionale dell'area, un parcheggio di servizio, una zona ludico-sportiva attrezzata all'aperto, un bar e un ristorante; a mitigazione dell'intervento è previsto il rafforzamento, per le aree non sottoposte a trasformazione, dei caratteri ambientali e paesaggistici anche mediante la piantumazione di nuove alberature attraverso un adeguato e complessivo progetto del verde.

area di intervento (ST): 14.446 mq.

SE massima: 700 mq totale turistico ricettiva, comprensivi delle superfici da destinare a bar e ristorante
numero piani massimo: 1

PA3.09

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopio - ortofoto 2019)

SCALA 2000



PA3.09, veduta dalla via interna 1 (fonte Google Street View)



PA3.09, veduta dalla via interna 2 (fonte Google Street View)

L'area, posta a occidente del centro di Chiocchio, comprende un lago di circa 9.000 mq, alimentato da una vena naturale, già utilizzato in precedenza per la pesca sportiva e oggi invece in stato di abbandono, come l'area circostante, e che comunque dovrà essere interrato come da richiesta del Genio Civile.

L'obiettivo della riqualificazione generale dell'area, anche a seguito dell'interramento dell'invaso della diga, è perseguito mediante la previsione di un'area con destinazioni d'uso turistiche diversificate. Si prevede infatti la realizzazione di un'area sosta camper e di un'area turistico ricettiva da realizzarsi con strutture leggere, preferibilmente in legno, un parcheggio di servizio, una zona per le attività sportive all'aperto dove potranno essere realizzate anche due piscine rispettivamente di 200 mq e una più piccola di 50 mq per i bambini, e infine un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con bar e ristorante.

L'area sosta camper si dovrà porre immediatamente al di sotto della strada di accesso all'area, in modo da contenerne la visibilità dalla Chiantigiana, mentre per schermarla dalle colline frontali e in particolare dalla Pieve di San Donato a Mugnana, si dovrà infittire con alberature di alto fusto la fascia incolta esistente al confine con i coltivi più a valle. Il progetto del verde nel suo complesso, ivi compreso per le aree a destinazione ricreativa e turistico-ricettiva, deve essere prioritariamente finalizzato alla tutela della sopracitata visuale; particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili.

L'area destinata alla struttura turistico ricettiva è quella posta sul margine occidentale dell'area pianeggiante, ai bordi dell'attuale vaso da interrare: la struttura da adibire a camere non potrà superare i 3,5 metri di altezza e dovrà articolarsi in uno, massimo due edifici, da realizzarsi preferibilmente in legno, utilizzando le tecniche dell'edilizia sostenibile. Tale struttura si dovrà integrare con il paesaggio naturale circostante attraverso un disegno architettonico espresso in forme semplici e compatte; l'impiego di tecniche costruttive orientate al contenimento dei consumi idrici ed energetici è elemento progettuale vincolante.

Gli interventi di illuminazione esterni dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

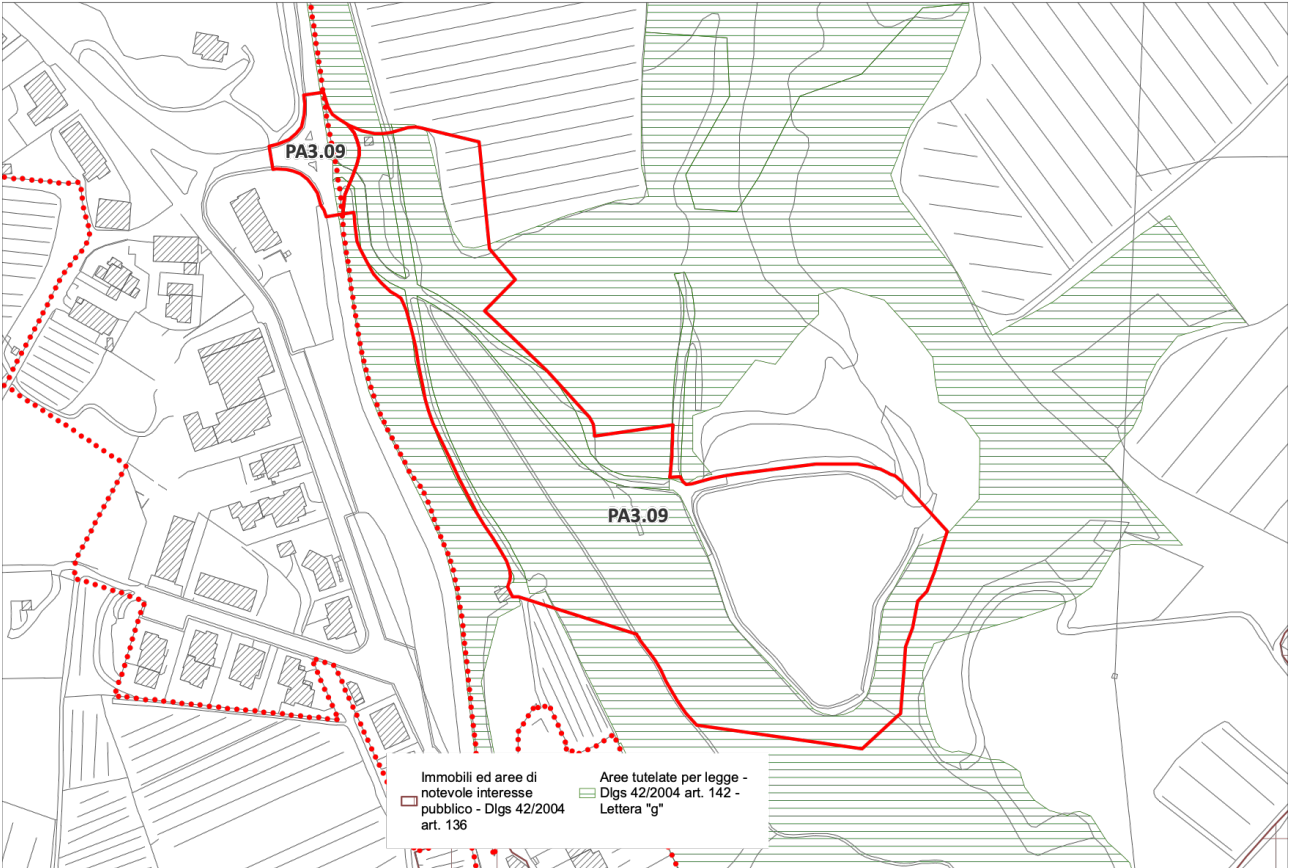
Dovrà essere predisposto un progetto del verde che miri a integrare le nuove attrezzature nel contesto; esso deve essere l'occasione per mitigare gli aspetti detrattori della qualità paesaggistica - in particolare rispetto alla visuale che si coglie dalla Pieve di San Donato a Mugnana -, per la riqualificazione degli assetti ecologico ambientali e per il ristabilimento di valori paesaggistici degradati.

Per le aree a parcheggio in generale si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, dotandole anche di adeguate alberature al fine di prevedere l'ombreggiamento degli stalli.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di una rotatoria sulla S.R.222 Chiantigiana, in corrispondenza dell'incrocio di via di Palaia, da concordare con la Città Metropolitana di Firenze. Tale rotatoria dovrà assicurare l'accesso in sicurezza ai due ambiti, quello turistico ricettivo previsto e quello residenziale esistente, e contribuire significativamente alla riduzione della velocità per le auto che provengono da nord verso la frazione di Chiocchio.

Nella fascia di rispetto stradale, ai fini della sicurezza, non potranno essere impiantati nuovi alberi.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.



L'area ricade all'interno dei seguenti beni paesaggistici:

Articolo 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

12.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

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;

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);

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.

b - Non sono ammessi:

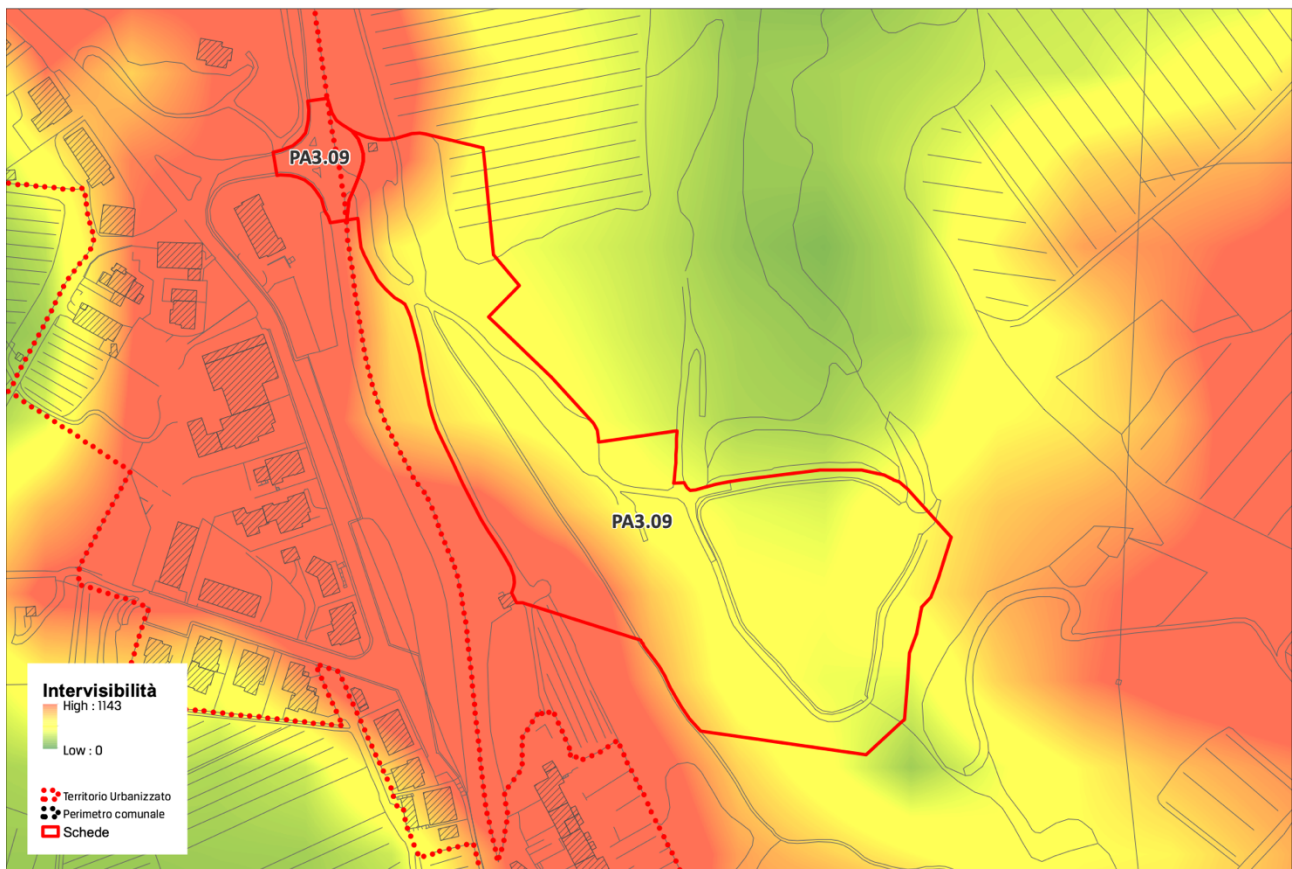
1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere", di cui all'Abaco 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;

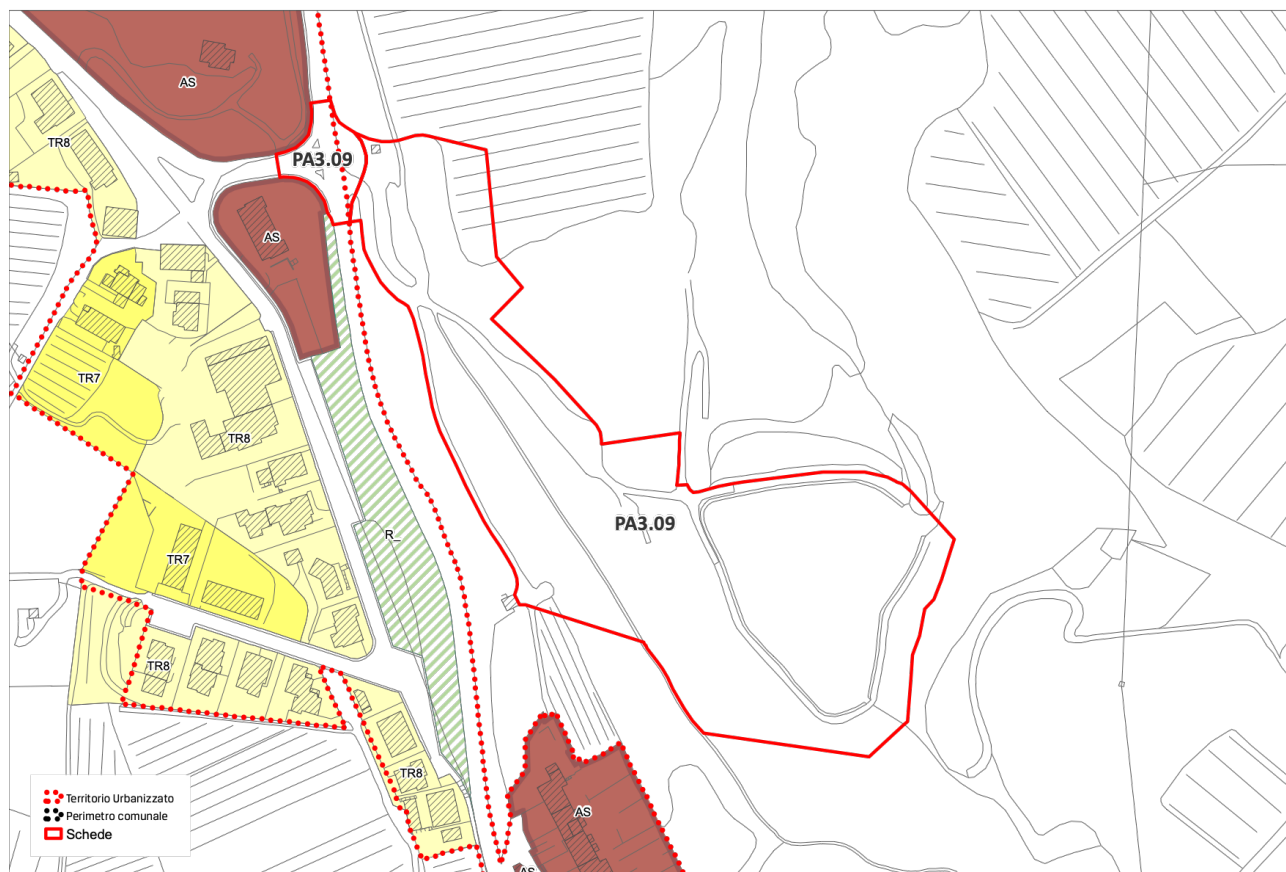
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

PA3.09

INTERVISIBILITA'

SCALA 2000





NON RICOMPRESO NEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE	
ZONA	L'area di intervento non è riconducibile a nessun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui agli "abachi delle invarianti strutturali" del PIT-Piano Paesaggistico Regionale.

Scheda d'ambito n. 10 Chianti
DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ' E DIRETTIVE

Obiettivo 1

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

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

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

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

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

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

1.6 - 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

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.

Obiettivo 2

Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

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

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

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione

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;

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;

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

Orientamenti per punto 2.7:

- 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;
 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali 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;
 - favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;
- riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

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

Orientamenti per punto 2.8:

- 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;
- 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.