

Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti

Valutazione degli interventi previsti dalle varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico sulla pertinenza del bene storico – architettonico Pieve di Spaltenna, ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P. di Siena.



Febbraio 2015

Adozione D.C.C. n. 9 del 09/04/2014
Approvazione

ELABORATO **DOC. 1c**

SCALA



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Alessandra Bellini
Carla Santoni fino al 30 giugno 2014

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Mario Nepi
Valentina Landozzi

PROGETTISTI
Michela Chiti
Francesca Masi

CONSULENTE SCIENTIFICO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Università degli Studi di Firenze
Dipartimento di Architettura
Valeria Lingua
Luca di Figlia

ASPETTI GEOLOGICI
Andrea Capotorli

Valutazione degli interventi previsti dalle varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico sulla pertinenza del bene storico – architettonico Pieve di Spaltenna, ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P. di Siena.

INDICE

1. Inquadramento del B.S.A.....	3
2. Analisi paesaggistiche dell'area di pertinenza	7
3. Valutazione degli interventi	11
4. Prescrizioni	11

1. Inquadramento del B.S.A.

L'area di pertinenza della Pieve di Spaltenna è stata individuata dal P.T.C.P. del 2000 ed è ubicata sul margine ovest dell'abitato di Gaiole in Chianti. Il bene generatore dell'area si colloca in posizione dominante su di un crinale nel settore sud dell'areale medesimo, mentre la rimanente parte della pertinenza segue il degradarsi dei corpi collinari e delle vallecicole che scendono il versante sul cui piede si adagia il centro abitato del capoluogo. Alla data della schedatura l'area di pertinenza risultava con un grado di alterazione leggero.

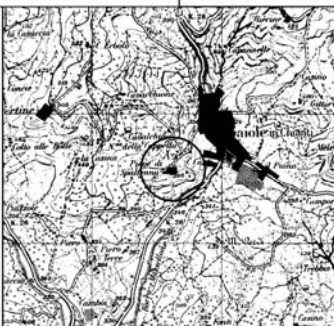


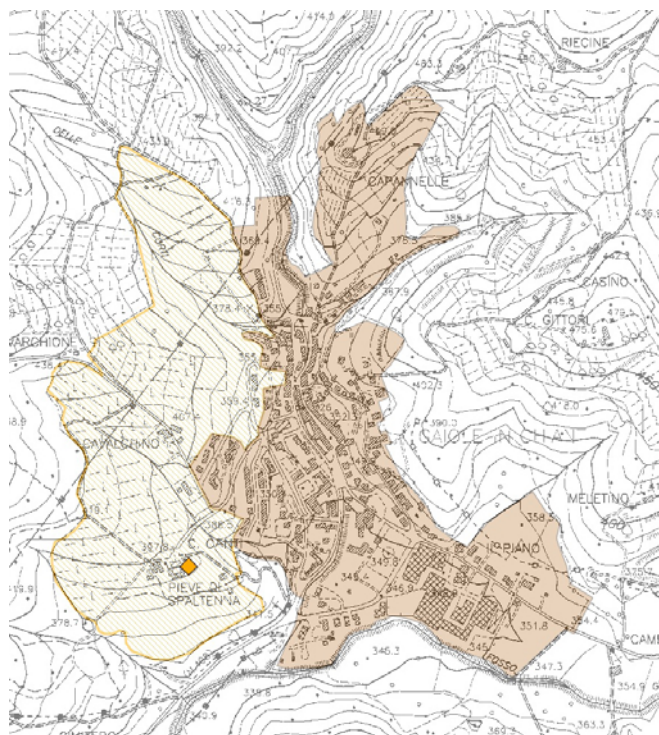
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO, Prof. arch. GIANFRANCO DI PIETRO SCHEDATURA A CURA DI arch. E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA		ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE EDIFICI SPECIALISTICI	TOPONIMO: Pieve di Spaltenna COMUNE: Gaiole in Chianti	SCHEDA 013 ES																																																								
1-REPETTI SPALTENNA (PIEVE) Di presso Gaiole nella Valle superiore dell'Arbia — Pieve antica che fu sotto l'invocazione di S. Maria e Spaltenna rinanzi tutto di S. Pietro in Assisano, finalmente dopo il 1700 di S. Sigismondo a Gaiole, dove fu trapiantato il suo fonte battesimale con gli stessi cantari, nella Com. di Gaiole, Cir. di S. Maria, Dist. di Fiesole, Comp. di Siena. La pieve di S. Maria a Spaltenna è rammentata nella bolla del Pont. Anastasio IV diretta il 23 dicembre del 1153 al vescovo di Fiesole, mentre in quella di Pasquale II (1085) è rinvenuta la stessa pieve ora sotto il titolo di S. Pietro in Assisano. — Chiesa parrocchiale di antico tipo romanico delle volte tempiere, Rocca e Fiesole, è rammentata fino dal mille specialmente nelle membrane della Badia di Coliburno. — V. Assisano (S. Pietro) in Gaiole.				RIF. SCHEDE: RIF. U. d.P.: VINCOLI ESISTENTI Pkg. scala "1:10000" Ex L. 480/1986 Ex D.C. 296/88 Ex L. 108/1938 Archeologico <input type="checkbox"/> VALORE ARCHITETTONICO/URBANISTICO INTRINSECO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccellente <input checked="" type="checkbox"/> VALORE PAESISTICO Medio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Eccellente <input checked="" type="checkbox"/>																																																								
2- TIPO EDILIZIO <table border="0"> <tr> <th>DESTINAZIONE ORIGINARIA</th> <th>SUCCESSIVA</th> <th>ATTUALE</th> </tr> <tr> <td>Pieve <input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Chiesa <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ostello, cappella <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Santuario <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Badia <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Monastero, convento <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eremo <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Spedale <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Castello, residenza feudale <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Torre <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Casa, torre <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Falgaio, i casa da signore <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rocca, fortezza <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Milano <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ponte <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificio paleoindustriale <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificio termale <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Palazzo fortificato <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		DESTINAZIONE ORIGINARIA	SUCCESSIVA	ATTUALE	Pieve <input checked="" type="checkbox"/>			Chiesa <input type="checkbox"/>			Ostello, cappella <input type="checkbox"/>			Santuario <input type="checkbox"/>			Badia <input type="checkbox"/>			Monastero, convento <input type="checkbox"/>			Eremo <input type="checkbox"/>			Spedale <input type="checkbox"/>			Castello, residenza feudale <input type="checkbox"/>			Torre <input type="checkbox"/>			Casa, torre <input type="checkbox"/>			Falgaio, i casa da signore <input type="checkbox"/>			Rocca, fortezza <input type="checkbox"/>			Milano <input type="checkbox"/>			Ponte <input type="checkbox"/>			Edificio paleoindustriale <input type="checkbox"/>			Edificio termale <input type="checkbox"/>			Palazzo fortificato <input type="checkbox"/>			ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1:25.000 CATASTO LORENESE I.G.M. Q.:	FONTE Rationes Decimarum 1225 - 1304 Pieve <input checked="" type="checkbox"/> Chiesa suffraganea <input type="checkbox"/> Altro: _____ Repetti 1533: Parrocchia <input type="checkbox"/> Titolo: Santa Maria Cammarosano - Pavesi "I Castelli del Senese, Repertorio" II
DESTINAZIONE ORIGINARIA	SUCCESSIVA	ATTUALE																																																										
Pieve <input checked="" type="checkbox"/>																																																												
Chiesa <input type="checkbox"/>																																																												
Ostello, cappella <input type="checkbox"/>																																																												
Santuario <input type="checkbox"/>																																																												
Badia <input type="checkbox"/>																																																												
Monastero, convento <input type="checkbox"/>																																																												
Eremo <input type="checkbox"/>																																																												
Spedale <input type="checkbox"/>																																																												
Castello, residenza feudale <input type="checkbox"/>																																																												
Torre <input type="checkbox"/>																																																												
Casa, torre <input type="checkbox"/>																																																												
Falgaio, i casa da signore <input type="checkbox"/>																																																												
Rocca, fortezza <input type="checkbox"/>																																																												
Milano <input type="checkbox"/>																																																												
Ponte <input type="checkbox"/>																																																												
Edificio paleoindustriale <input type="checkbox"/>																																																												
Edificio termale <input type="checkbox"/>																																																												
Palazzo fortificato <input type="checkbox"/>																																																												
3- STATO DI CONSERVAZIONE Buono <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Cattivo <input type="checkbox"/> Pessimo <input type="checkbox"/>			NOTE																																																									
4- ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE ESTERNE Assenti <input type="checkbox"/> Leggere <input checked="" type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> Totali <input type="checkbox"/>																																																												
5- ALTERAZIONI DELL'INTORNO Assenti <input type="checkbox"/> Leggere <input checked="" type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> Totali <input type="checkbox"/>																																																												
COD. BSA 905013013		VOLO 1996 scala: 1:10000	TRATTO CONTINUO PERIMETRO AREA DI PERTINENZA	RILEVAMENTO ANNI 1997/98																																																								

Figura 1 – Scheda della pertinenza della Pieve di Spaltenna estratta dall'Atlante del P.T.C.P. del 2000.



Figura 2 – Foto panoramica della Pieve di Spaltenna



- Legenda**
- Tipologia strutture insediative**
- A - AGGREGATI
 - BSA - BENE STORICO ARCHITETTONICO
 - A - AGGREGATI
 - ◆ ES - EDIFICI SPECIALISTICI
 - ▲ V - VILLE E GIARDINI / CASTELLI
- CENTRI URBANI**
-

Figura 3 – Inquadramento dell'area di pertinenza del BSA e del centro urbano di Gaiole in Chianti su C.T.R. degli anni '90.



Figura 4 – Inquadramento dell'area di pertinenza del B.S.A. (linea di colore rosso) su volo aereo 2010.

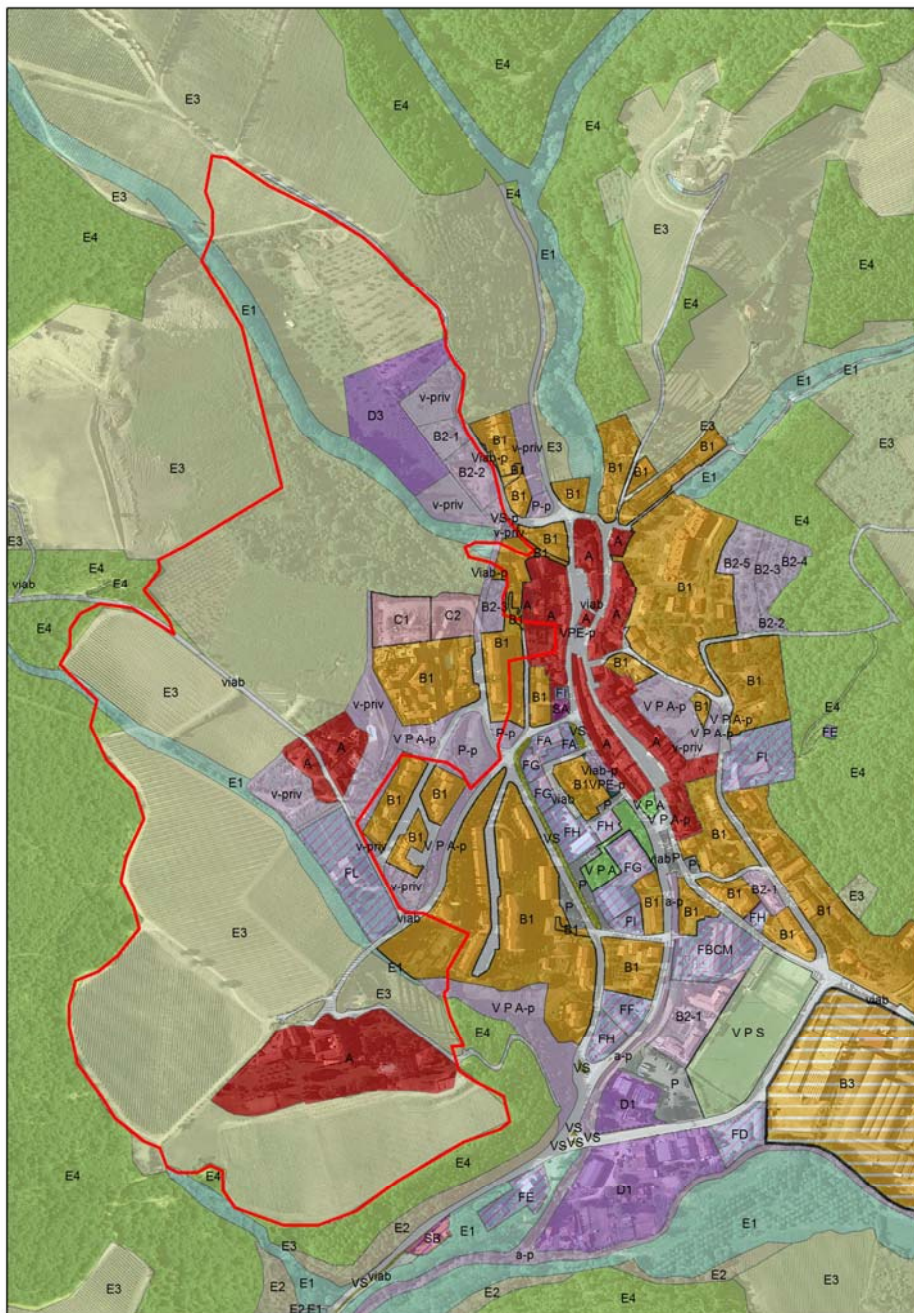


Figura 6 – Inquadramento dell'area di pertinenza del B.S.A. su estratto cartografico della tavola della disciplina del R.U. in trasparenza su volo aereo 2010, scala originale 1:2.000.

2. Analisi paesaggistiche dell'area di pertinenza

L'analisi delle visuali permette di desumere i livelli di intervisibilità e di panoramicità del bene in relazione all'area di pertinenza ed è utile a valutare l'inserimento delle zone da assoggettare ad intervento. Da un punto di vista percettivo la localizzazione apicale del bene su un pianoro e l'ubicazione delle previsioni alla base di versanti digradanti verso il centro abitato ed in adiacenza al medesimo non introducono elementi incidenti sulle visuali da e verso il bene, né da altri punti panoramici esterni.



Figura 7 – Inquadramento dell'area di pertinenza del B.S.A. su volo aereo 2010: analisi dell'intervisibilità (le aree visibili sono di colore arancione, mentre le aree non visibili sono le opache bianche, il punto rosso è il punto di osservazione ad altezza umana), scala originale 1:5.000.

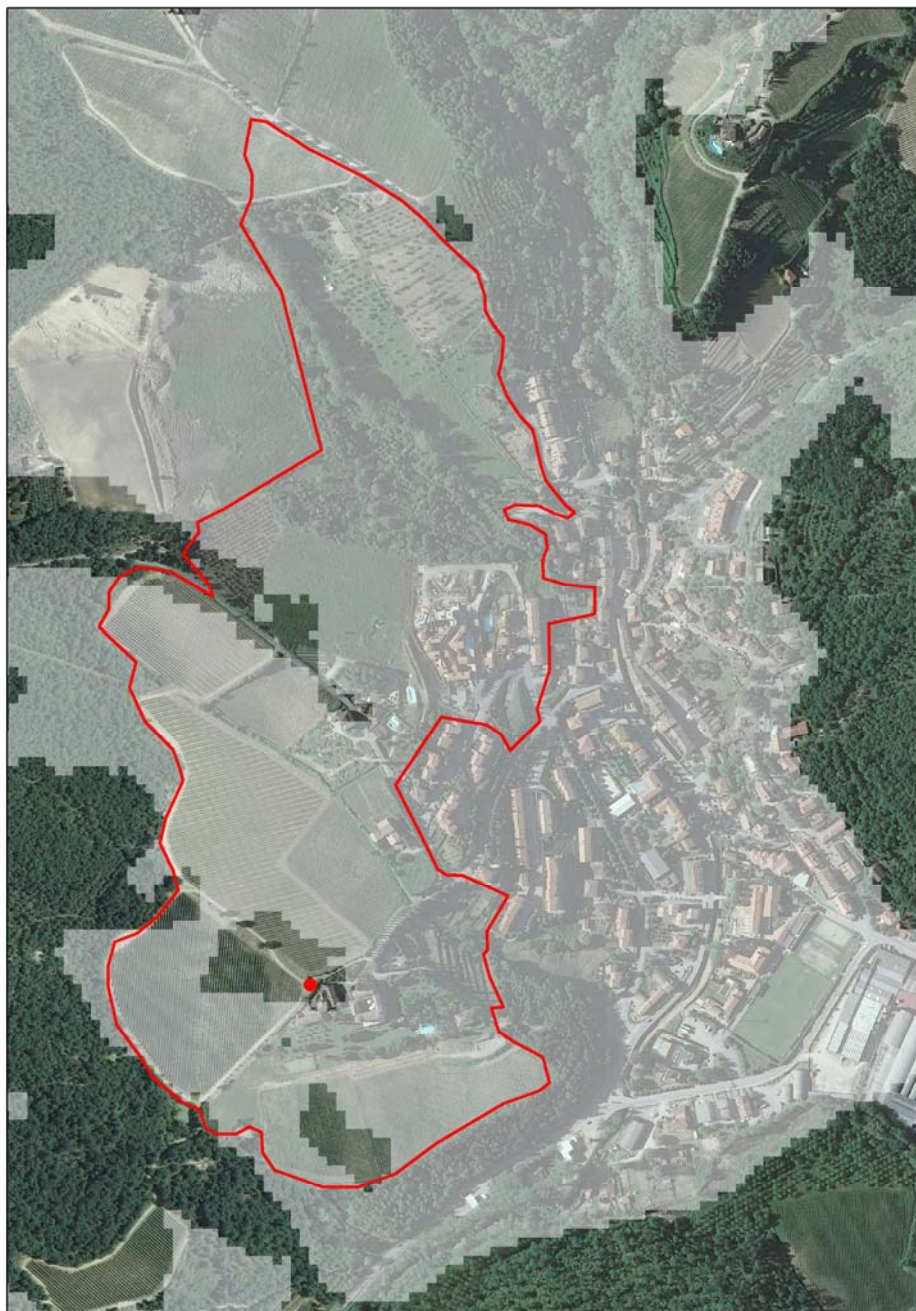


Figura 8 – Inquadramento dell'area di pertinenza del B.S.A. su volo aereo 2010: analisi dell'intervisibilità (le aree visibili sono la foto aerea stessa mentre le aree non visibili sono le opache bianche, il punto rosso è il punto di osservazione ad altezza umana), scala originale 1:5.000.

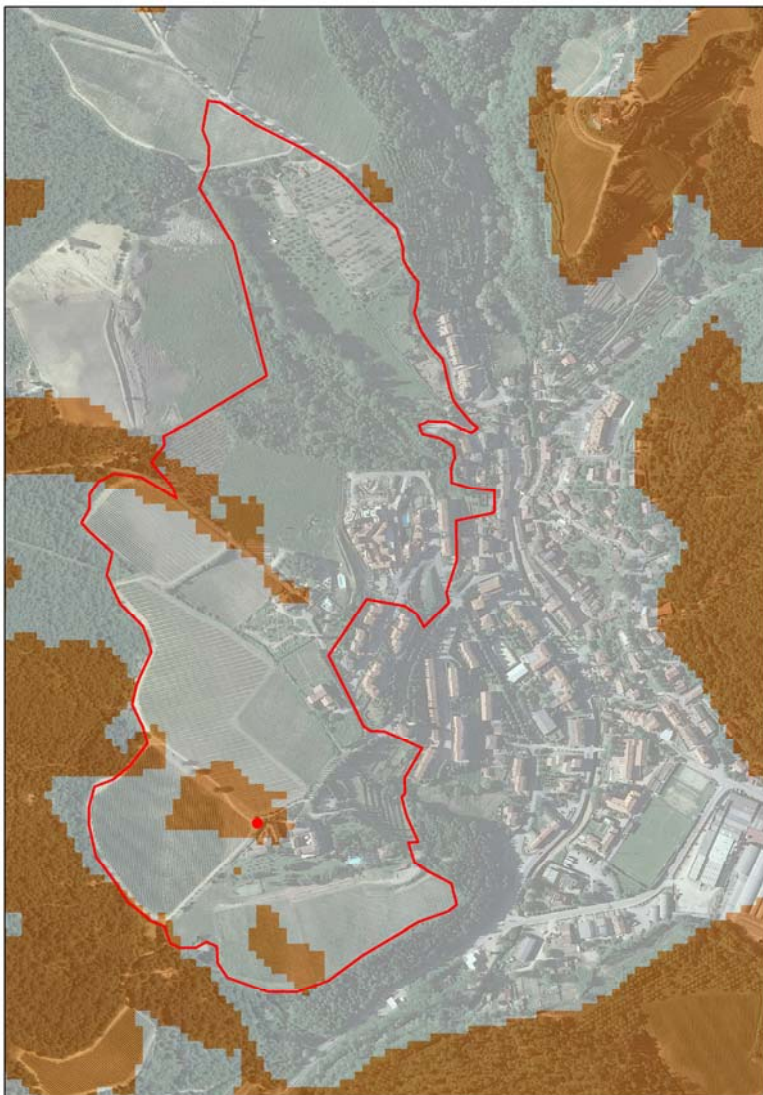


Figura 9 – Inquadramento dell'area di pertinenza del B.S.A. su volo aereo 2010: analisi dell'intervisibilità (le aree visibili sono di colore arancione, mentre le aree non visibili sono le opache bianche, il punto rosso è il punto di osservazione ad altezza umana), scala originale 1:5.000.

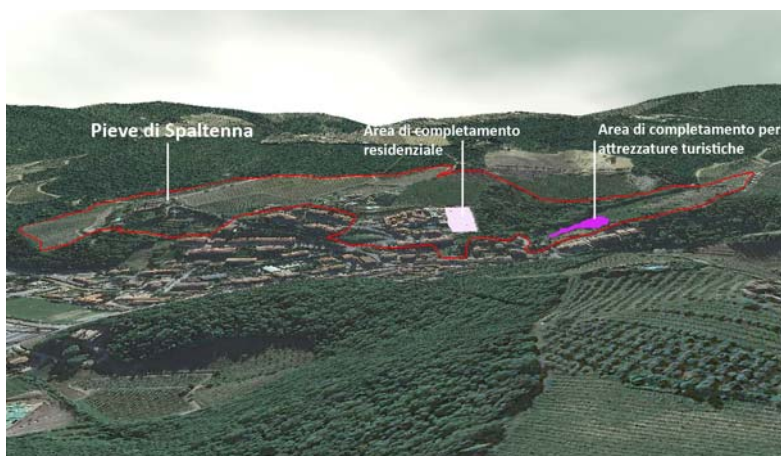


Figura 10 – Vista in 3D dell'area di pertinenza del B.S.A. su volo aereo 2010 dal versante ad est del centro abitato di Gaiole. (rielaborazione di dati del servizio informativo della Regione Toscana, servizi geoscopio wmf, applicativo Terraflyer 2 RT)

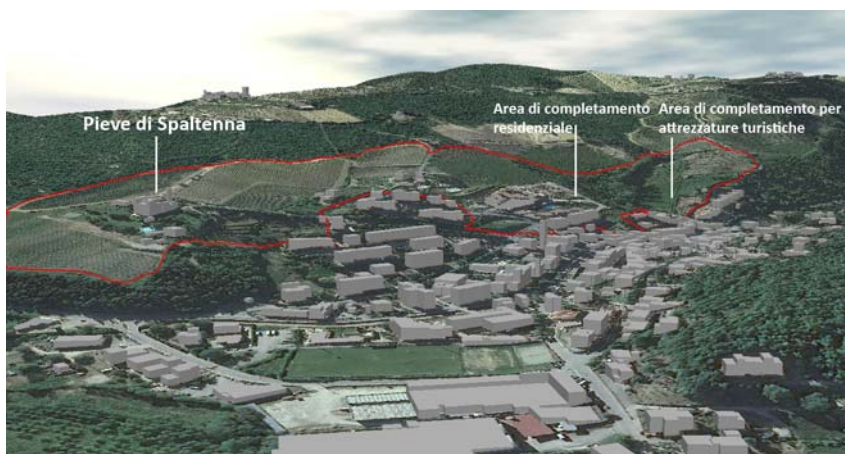


Figura 11 – Vista in 3D dell'area di pertinenza del B.S.A. su volo aereo 2010 con estrusione dei volumi degli edifici esistenti dal versante ad est del centro abitato di Gaiole. (rielaborazione di dati del servizio informativo della Regione Toscana, servizi geoscopio wmf, applicativo Terraflyer 2 RT)

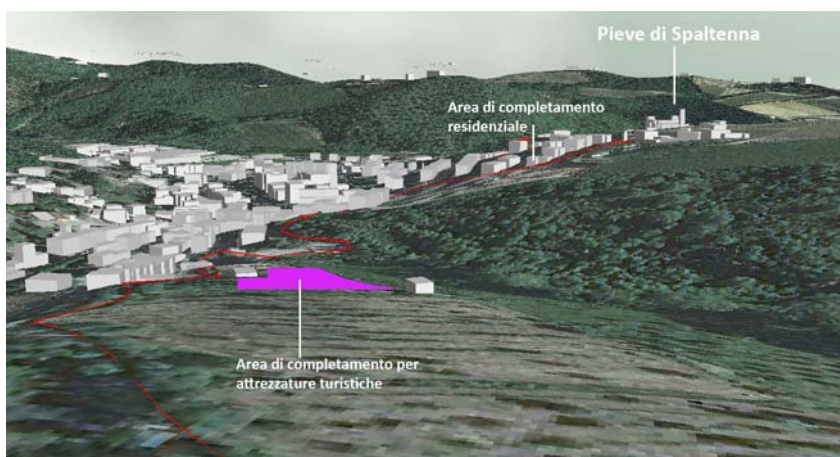


Figura 12 – Vista in 3D dell'area di pertinenza del B.S.A. su volo aereo 2010 con estrusione dei volumi degli edifici esistenti dal margine estremo nord dell'area medesima. (rielaborazione di dati del servizio informativo della Regione Toscana, servizi geoscopio wmf, applicativo Terraflyer 2 RT)

La posizione rialzata del bene sul margine meridionale dell'area di pertinenza, nonché la sua esposizione sul versante ovest del rilievo su cui giace, permette una vista panoramica del territorio verso sud ma non permette un rapporto di intervisibilità puntuale degli immobili da e verso il centro abitato di Gaiole e delle previsioni del Regolamento urbanistico.

3. Valutazione degli interventi

Gli interventi previsti dalle varianti puntuali al P.S. e al R.U. si formalizzano attraverso il completamento del tessuto edilizio esistente ricucendo gli ambiti di margine del medesimo con il contesto agricolo, paesaggistico ed ambientale circostante. Detti interventi permettono altresì di riorganizzare il tessuto edilizio recente attraverso la riqualificazione/implementazione del verde e dei parcheggi esistenti al fine di migliorarne la riconoscibilità.

Dalla valutazione delle analisi prodotte nel presente elaborato, e dalla comparazione tra gli aspetti paesaggistici ed ambientali dell'area di pertinenza tra lo stato iniziale e quello finale non pare emergere alcun elemento di incoerenza o di contrasto tra gli obiettivi della disciplina del P.T.C.P. di cui all'art. 13.14, permanendo in tal senso un giudizio di alterazione leggera posto originariamente nella scheda di identificazione della pertinenza in oggetto.

4. Prescrizioni

1. La realizzazione delle previsioni di cui alle zone C2, B2-3 e D3 dovrà rispettare le dimensioni massime ammissibili ed i parametri urbanistico - edilizi di cui all'art. 37 delle N.T.A. della variante del R.U..
2. La progettazione degli edifici perseguirà la riqualificazione dei margini attraverso la giustapposizione dei pieni e dei vuoti in armonia con l'edificato dei tessuti adiacenti per forme e materiali, con soluzioni finalizzate alla riduzione dell'impatto visivo delle altezze verso il centro abitato sul fondovalle.
3. Gli interventi di rimodellazione dei versanti dovranno privilegiare l'uso delle terre armate e armonizzarsi con le pendenze naturali dei medesimi.
4. Gli interventi sul verde pubblico dovranno prevedere l'utilizzo di specie vegetali autoctone, anche proprie degli assetti agricoli di margine con cui si confrontano.
5. La progettazione degli spazi aperti pubblici dovrà perseguire caratteri di ruralità al fine di ricucire gli ambiti di margine in cui si contestualizzano.

Integrazione alla valutazione degli interventi previsti dalle varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico sulla pertinenza del bene storico – architettonico Pieve di Spaltenna, ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P. di Siena.

INDICE

1. Sezioni ambientali.....	3
----------------------------	---

1. Sezioni ambientali

Le sezioni elaborate volutamente ritagliano il territorio sull'asse della posizione di Spaltenna al fine di far comprendere le relazioni al netto della vegetazione e di altri connotati paesaggistici con natura dinamica e pertanto suscettibili di variazioni nel tempo.

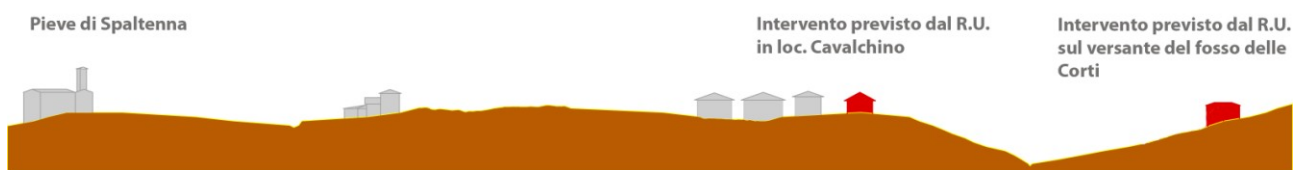
Nelle sezioni dello stato di progetto, in rosso sono evidenziati gli interventi previsti dal R.U.. La morfologia del terreno e l'insediamento esistente di Gaiole in Chianti minimizzano di fatto la intervisibilità di tali previsioni da e verso la Pieve di Spaltenna.

SEZIONE 1

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



SEZIONE 2

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

