

Comune di Tavarnelle Val di Pesa

Città Metropolitana di Firenze

Complesso edilizio "*Podere Castelrotto*"

località Badia a Passignano

Proprietà: Marchesi Antinori S.p.A.

PIANO ATTUATIVO

per recupero a fini residenziali, mediante demolizione e parziale ricostruzione,
del complesso di prefabbricati ex-agricoli dismessi del Podere Castelrotto in
località Badia a Passignano, con riqualificazione paesaggistica e ambientale
dell'intero contesto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(art. 109 comma 2, lett. d) L.R. 65/2014)

Indice

Premessa.....	4
PARTE PRIMA - DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLO STATO ATTUALE	7
1. Descrizione dello stato attuale dell'area.....	7
1.1. Corografia e confini	7
1.2. Consistenze catastali	9
1.3. I caratteri generali dell'ambito di intervento.....	9
1.4. L'edificato presente nella zona del podere Castelrotto.....	10
1.4.1. La colonica Castelrotto.....	10
1.4.2. L'edificato recente, ad uso ex zootecnico.....	12
1.5. I resedi delle due aree di trasformazione	14
1.6. Le reti e i sottoservizi presenti nell'area allo stato di fatto	15
1.6.1. Linea elettrica.....	15
1.6.2. Linea telefonica	15
1.6.3. Risorsa idrica	15
1.6.4. Rete fognaria	15
2. Il contesto ambientale e paesaggistico.....	16
2.1. Il quadro conoscitivo fornito dagli strumenti urbanistici vigenti.....	16
2.2. L'approfondimento del quadro conoscitivo operato dagli elaborati per la conferenza di copianificazione	17
2.2.1. La lettura delle specificità del contesto e degli elementi di degrado.....	18
2.2.2. Gli obiettivi assegnati alla progettazione.....	19
2.3. L'approfondimento del quadro conoscitivo di carattere geologico	19
PARTE SECONDA - DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PROGETTO.....	20
3. I contenuti e il dimensionamento del Piano	20
3.1. I principali contenuti del progetto di Piano	20
3.2. Il dimensionamento del Piano	20
3.2.1. Verifica della legittimità urbanistica delle consistenze edilizie ammesse al recupero...21	
3.2.2. Definizione delle quantità, in termini di Volume, delle consistenze edilizie ammesse al recupero	22
3.3. Gli edifici oggetto di ricostruzione a partire dal volume a recupero	24
3.4. Tipologie insediative e tipologie edilizie di riferimento al progetto.....	26
3.5. Le sistemazioni del terreno	32
3.6. Le sistemazioni esterne e a verde.....	33
3.7. Gli accessi carrabili e la viabilità interna	34
4. Le caratteristiche operative del Piano	34
4.1. Le aree di trasformazione e il dimensionamento del progetto di Piano	34

4.2.	Le dotazioni a parcheggio	38
4.3.	Reti e sottoservizi	38
4.3.1.	Fornitura elettrica	39
4.3.2.	Fornitura idrica potabile	39
4.3.3.	Fornitura idrica uso alimentazione piscine e annaffiatura aree verdi	39
4.3.4.	Fornitura gas	39
4.3.5.	Rete di trattamento reflui	40
4.3.6.	Rete di raccolta delle acque piovane	41

Premessa

Il progetto riguarda il recupero a fini residenziali, mediante demolizione e parziale ricostruzione, del complesso di prefabbricati ex-agricoli, un tempo destinati ad allevamento di polli e suini, ormai da molti anni dismesso ed in avanzato stato di degrado, situato nel Podere Castelrotto, nei pressi del borgo di Badia a Passignano, con riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero contesto.

Più precisamente, l'intervento si articola su due aree (di seguito "Aree di Trasformazione"), distinte ma prossime fra loro, perché rispettivamente collocate una a nord/est e l'altra a sud/ovest del fabbricato storico del Podere Castelrotto, sulle quali insistono complessivamente 6 ampi prefabbricati fatiscenti, edificati tra il 1966 ed il 1970 con elementi in metallo, cemento e fibrocemento.

L'Amministrazione comunale di Tavarnelle Val di Pesa, fin dal previgente P.R.G., aveva previsto il recupero e/o la delocalizzazione di tali fabbricati, anche a diversa destinazione, ritenendoli non consoni al contesto paesistico del luogo, per le loro caratteristiche costruttive e per l'impatto visivo sull'ambiente circostante.

Nel successivo Regolamento Urbanistico erano state previste specifiche e puntuali previsioni rivolte a consentire il recupero dei fabbricati in questione e la conseguente riqualificazione del contesto; in particolare, all'art. 82 N.T.A del R.U.C., per tutti questi edifici (appositamente censiti nello stesso Regolamento con Schede da 431 a 436), è stato previsto il recupero di 3.600 mc. della volumetria attualmente esistente, una parte della quale da riedificare in loco (55%), con le destinazioni consentite dallo stesso strumento, e la residua parte (45%) da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, con possibili collocazioni in continuità con l'edificato esistente di Badia a Passignano.

L'Amministrazione comunale ha in seguito maturato un diverso orientamento circa la previsione dell'insediamento del nuovo nucleo di residenze sociali nei pressi della Badia ed ha ritenuto opportuno, al fine di conservare e salvaguardare i valori storico-culturali e paesaggistici del Borgo, ridefinire gli interventi di previsione in maniera più dettagliata e allineata alla recente normativa urbanistica e paesaggistica, mediante una proposta di Variante per Castelrotto e Badia a Passignano che così riformula la disciplina urbanistica dell'art. 82 N.T.A. nella parte di cui trattasi:

“... [omissis] ... Rispetto a quanto prescritto in termini di criteri di localizzazione, categorie di intervento consentite e destinazioni d’uso consentite, fanno eccezione i seguenti edifici:

Loc. Castelrotto (schede n. 431, 432, 433, 434, 435, 436). Ferme restando le categorie di intervento e le destinazioni d’uso consentite, per quanto riguarda la localizzazione, la ricostruzione dei nuovi edifici con destinazione residenziale libera – consentita comunque in misura non superiore al 30% della volumetria esistente e legittimamente edificata, da computarsi secondo i parametri di cui al regolamento approvato con D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64/R – dovrà essere ubicata per una SUL in ogni caso non eccedente i mq 1.060 all’interno delle aree di pertinenza dell’edificio esistente. L’intervento di ristrutturazione urbanistica sarà consentito mediante piano di recupero di iniziativa privata ai sensi art. 119 L.R. 65/2014, con valore di piano attuativo, che dovrà attenersi, anche in deroga ai generali parametri urbanistici-edilizi previsti alla precedente lettera b) del presente articolo, al rispetto delle seguenti specifiche prescrizioni: altezza massima degli edifici parametrata su quella del confinante edificio rurale Lorenese; distanza minima dagli altri fabbricati dei nuovi manufatti, fatta eccezione per le piscine ed i locali a servizio delle medesime, 10,00 m; volumetria minima non inferiore a 250 mc per la realizzazione di edifici isolati.

L’intervento dovrà inoltre conformarsi alle prescrizioni, indicazioni e criteri direttivi di cui alla Scheda Norma ed alla Scheda di fattibilità geologica, che integrano e completano il presente articolato.

Il piano attuativo dovrà altresì rispettare le seguenti prescrizioni dettate a tutela della relazione funzionale tra l’edificio rurale Lorenese e l’intorno territoriale:

- mantenere la leggibilità della struttura insediativa storica;*
- valorizzare i collegamenti storicamente consolidati;*
- minimizzare la viabilità di progetto e l’impatto dell’impianto morfologico degli edifici e delle aree pertinenziali (parcheggi, piscine, verde, ecc.) anche attraverso soluzioni che consentano maggiore accorpamento;*
- evitare che i nuovi edifici compromettano le visuali che traggiano da Badia a Passignano verso la zona oggetto dell’intervento [omissis]”.*

Parallelamente all’iter di tale variante urbanistica, la Proprietà ha formulato la presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, che – in esecuzione della suddetta variante –

prevede un intervento di riqualificazione edilizia, paesaggistica ed ambientale avente, in sintesi, i seguenti contenuti:

- a) la integrale demolizione dei fabbricati del centro zootecnico dismesso;
- b) il recupero delle relative volumetrie entro il limite massimo di mc. 3.169,14, (corrispondente al 30% della cubatura riscontrata esistente e legittimamente edificata all'interno delle due Aree di Trasformazione, così computata ai sensi del D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64/R), realizzando in ciascuna delle due aree un fabbricato residenziale principale ed uno secondario (abitazione di minore dimensione oppure annesso piscina), oltre ad una piscina; il tutto con caratteristiche architettoniche congrue al contesto sia per morfologia che per tipologia edilizia;
- c) la riorganizzazione, riqualificazione e rinaturalizzazione del contesto, secondo un organico piano di sistemazione, sia delle aree a verde che dei profili del terreno, che prevede l'eliminazione di formazioni vegetali estranee, la messa a dimora di essenze autoctone, la valorizzazione degli elementi arborei presenti e la contestualizzazione dei giardini con il circostante paesaggio agrario e boschivo, con particolare cura della salvaguardia delle visuali prospettiche da e verso il borgo storico.

PARTE PRIMA - DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLO STATO ATTUALE

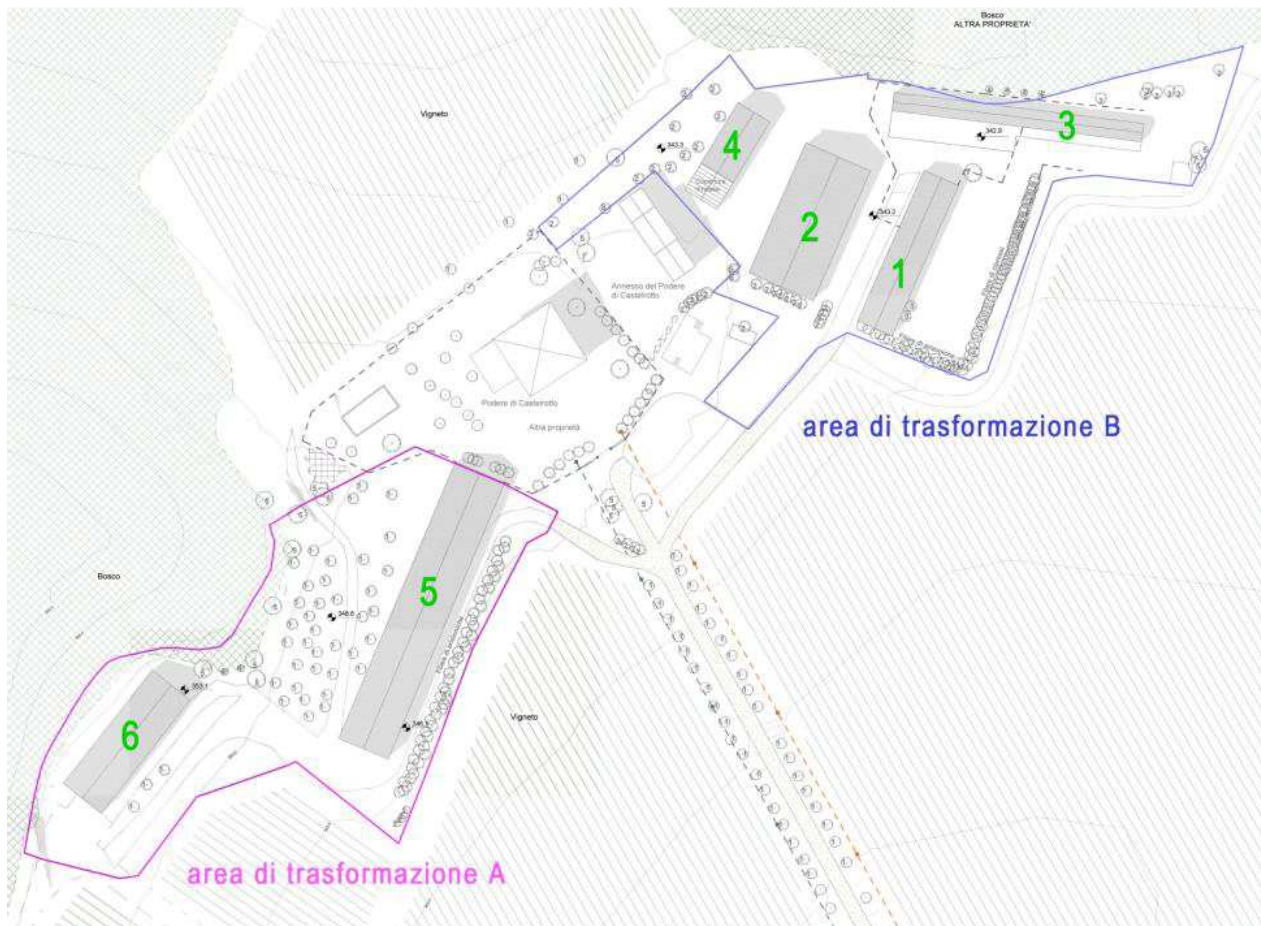
1. Descrizione dello stato attuale dell'area

1.1. Corografia e confini

L'area oggetto dell'intervento è localizzata ad una quota di circa 340 metri s.l.m, in zona relativamente pianeggiante posta in forma di sella tra due rilievi collinari che sorgono di fronte al borgo di Badia a Passignano, in direzione nord ovest. L'area, distante in linea d'aria circa 500 metri dal borgo, è separata dal medesimo dalla presenza di una piccola vallata, dai pendii regolari, solcata sul fondo dal tratto iniziale del Borro di Gualpoli, che scorre da est verso ovest, affluente del Borro delle Grotte che a sua volta è tributario in riva destra del torrente Pesa. Al centro dell'area in oggetto si trova un edificio colonico (presente già al catasto leopoldino) con annesso, denominato *podere Castelrotto*, che è escluso assieme al suo resede dal presente Piano. Ai lati destro e sinistro del podere storico, dal 1966 al 1970 è stato costruito, in più fasi, il gruppo di capannoni prefabbricati per uso zootecnico presenti allo stato attuale.

L'area è raggiungibile da una strada bianca che stacca dalla Via di Passignano all'altezza della propaggine nord del borgo, e con andamento rettilineo prima scende alla quota del fondovalle e poi risale verso il podere di Castelrotto, in linea con il fabbricato storico. E' presente anche un secondo accesso all'estremità nord est dell'area, attraverso una pista in terra che si ricollega a Via di Valigondoli.

Il Piano Attuativo, concordemente a quanto risulta dalla scheda-norma allegata al Regolamento Urbanistico e dagli elaborati grafici facenti parte del Piano stesso, in termini di perimetrazioni è composto da due distinte aree di trasformazione, una a nord - est e una a sud - ovest del podere storico. Le medesime sono denominate convenzionalmente dal presente Piano come: *area di trasformazione A* quella a sud - ovest, a sinistra salendo la strada di accesso; e come *area di trasformazione B* quella a nord - est, a destra salendo la medesima.



Planimetria sintetica dello stato attuale

I confini fisici dell'*area di trasformazione A* sono rappresentati:

- a nord - ovest dal limite dell'area boscata;
- a ovest e a sud - est dalla pista per mezzi agricoli in testa all'adiacente vigneto;
- a est dal confine di proprietà tra l'area stessa e il resede del podere storico.

I confini fisici dell'*area di trasformazione B* sono rappresentati:

- a nord - est dal limite dell'area boscata;
- a est e a sud dalla pista per mezzi agricoli in testa all'adiacente vigneto;
- a ovest dal confine di proprietà tra l'area stessa e il resede del podere storico.

Le proprietà all'esterno del perimetro delle due aree A e B (ovvero il resede del podere Castelrotto, il bosco a nord, le vigne a nord e a sud) non sono in forza al soggetto Proponente e risultano pertanto escluse dall'azione del presente Piano.

1.2. Consistenze catastali

La perimetrazione dell'*area di trasformazione A*, la cui proprietà è (o a breve sarà) riferita a Marchesi Antinori S.p.A., è costituita dall'insieme di particelle così rappresentato:

Al Catasto Terreni, Foglio 22:

- particella 103 (porzione);

Al Catasto Terreni, Foglio 23:

- particella 263 (porzione);

Al Catasto Fabbricati, Foglio 23:

- particelle 227, 228.

La perimetrazione dell'*area di trasformazione B*, la cui proprietà è (o a breve sarà) riferita a Marchesi Antinori S.p.A., è costituita dall'insieme di particelle così rappresentato:

Al Catasto Terreni, Foglio 23:

- particella 259 (porzione);

Al Catasto Fabbricati, Foglio 23:

- particelle 225, 226, 260 subb. 500, 501 e 502;

1.3. I caratteri generali dell'ambito di intervento

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

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

In particolare l'area intorno alla Badia individua il cuore del sistema insediativo vallombrosano costituito dai due nuclei principali di Passignano e Poggio al Vento (più a sud), dalle

coltivazioni di vite e olivo e dai vari complessi rurali di origine medievale, e strutturato secondo il sistema policentrico e a maglia.

Per il valore del paesaggio l'area costituisce un ambito territoriale omogeneo di tutela e valorizzazione ai sensi della Convenzione europea del paesaggio (L. 9.1.2006 n. 14) e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 e successive integrazioni e modificazioni), e insiste nell'area protetta (A.N.P.I.L.) di Badia a Passignano istituita dal Comune di Tavarnelle Val di Pesa nel 2008. Essa ha una estensione di 364 ettari, di cui 204 di "prevalente interesse storico-naturalistico" e 160 di "prevalente interesse storico-paesaggistico".

1.4. L'edificato presente nella zona del podere Castelrotto

Come accennato l'edificato presente nella zona di intervento si divide in:

- edificio di matrice storica (il podere Castelrotto con relativo annesso - escluso dalla presente pianificazione)
- edificio recente, ad uso ex zootecnico (6 capannoni prefabbricati), giacente in stato di degrado e incoerente, per i caratteri morfo-tipologici, con il contesto in cui è inserito.

1.4.1. La colonica Castelrotto

La colonica del podere Castelrotto rappresenta un fabbricato di origine tardo-settecentesca il cui insediamento si può far derivare dalle iniziative per il presidio e lo sfruttamento del territorio agricolo collegate alla riforma comunitativa del 1773-1774 voluta dal Granduca Leopoldo II.

“La riforma comunitativa del 1773-74, con la costruzione delle grandi comunità (nei confini attuali) di Greve, Castellina, Radda, Gaiole e Castelnuovo Berardenga, oltre che San Casciano e Barberino (che abbracciava anche Tavarnelle) favorì i primi lavori di ammodernamento delle strade per il Valdarno di Sopra, per Colle Val d'Elsa-Poggibonsi, Firenze, Siena ed Arezzo. Le riforme liberistiche potenziarono la piccola e media borghesia terriera, l'appoderamento e i seminativi arborati, a spese del bosco e dell'incolto (superficie però sempre superiore ai coltivi). Gli incentivi governativi favorirono anche la diffusione di nuove o rinnovate case poderali

secondo il modello della regolare casa a blocco con tetto a padiglione, capanna separata, portici, loggiati e torre colombaria” (P.I.T. Toscana, scheda d'Ambito n° 10 – Chianti).

La colonica in oggetto ha pianta quadrata, di circa 16 m per lato, a due piani, coperta con tetto a padiglione: il modello in oggetto rinuncia alla presenza della torre colombaria, ma non ad una loggia a doppio arco posta al primo piano al centro del prospetto sud, e ad una carraia con tetto spiovente, realizzata in aderenza al lato di sud ovest. In tempi più recenti rispetto alla fondazione della colonica si è aggiunto un annesso, collocato a nord - est a 50 m in linea d'aria dalla colonica, ampliandosi nella forma attuale con una addizione a nord nel corso del Novecento.

La colonica è stata oggetto di un recente restauro e frazionamento che ha portato a ricavare al suo interno quattro unità immobiliari ad uso residenziale; il resede è stato trasformato in giardino a comune e nell'estremità di sud ovest dello stesso è stata ricavata una piscina.



Documentazione fotografica della colonica derivata da: *IL PATRIMONIO EDILIZIO NEL TERRITORIO APERTO AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA* - documento del Regolamento Urbanistico Comunale.



Documentazione fotografica dell'annesso derivata da: *IL PATRIMONIO EDILIZIO NEL TERRITORIO APERTO AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA* - documento del Regolamento Urbanistico Comunale.

1.4.2. L'edificato recente, ad uso ex zootecnico

I sei capannoni attualmente presenti nel sito sono, come detto, distribuiti nel numero di 4 nell'area a nord-est del podere storico, e nel numero di due nell'area a sud-ovest. I medesimi sono stati realizzati attraverso 4 distinte licenze edilizie, rilasciate dal Comune di Tavarnelle all'ingegner Giambattista Loro (allora proprietario) tra il 1966 e il 1970. L'edificazione ha avuto avvio nella zona di nord-est (con due licenze, rispettivamente del 1966 e del 1967), dove i complessivi quattro capannoni sono stati realizzati in due fasi, estendendosi poi a sud-ovest (con due licenze del 1970), realizzando gli ulteriori due.

I quattro capannoni di nord-est (che insistono all'interno dell'area di trasformazione B) appaiono omogenei dal punto di vista costruttivo, realizzati da un unico prefabbricatore con elementi portanti di facciata in cemento armato, tamponamenti perimetrali in lastre di cemento, orditura principale e secondaria del tetto in travi metalliche reticolari tirantate e profili metallici, copertura in lastre ondulate in fibrocemento, controsoffittatura interna in lastre grecate in fibrocemento. Nel loro insieme costituivano un centro per l'allevamento suinicolo.



I fabbricati n° 1, 2 e 4, dell'area di nord - est.



Il fabbricato n° 3, dell'area di nord - est.

I due capannoni di sud-ovest (che insistono all'interno dell'area di trasformazione A) risultano di fattura lievemente differente tra loro. Il capannone più a est (fabbricato n° 5) ripete i caratteri costruttivi di quelli per l'allevamento suinicolo della zona nord-est adattati alle necessità proprie dell'allevamento di pollame (elementi portanti di facciata in cemento armato, tamponamenti perimetrali in lastre di cemento, orditura principale e secondaria del tetto in travi metalliche reticolari tirantate e profili metallici, copertura in lastre ondulate in fibrocemento, controsoffittatura interna in lastre grecate in fibrocemento).



Il fabbricato n°5, dell'area di sud - ovest.



Il fabbricato n° 6, dell'area di sud - ovest.

Il capannone più a ovest (fabbricato n° 6) è realizzato in struttura portante di facciata in profilati metallici, tamponati in forati intonacati, struttura principale e secondaria del tetto in travi reticolari metalliche tirantate e profili metallici, copertura in lastre ondulate in fibrocemento.

Si rimanda alle Tavole da 08 a 14 e all'Allegato 01 per la descrizione planimetrica, le sezioni ambientali, il rilievo architettonico e la documentazione fotografica dei fabbricati n° da 1 a 6 ora descritti.

1.5. I resedi delle due aree di trasformazione

Entrambi i resedi hanno caratteristiche simili. Le aree di risulta rispetto al sedime dei capannoni si presentano a terreno incolto o a massicciata in spezzato di cava rullato ove

insistevano i principali percorsi carrabili. Di fronte al fabbricato n° 3 è presente un'ampia area cementata su cui insistevano dei castri a cielo aperto, oggi rimossi. All'estremità est del resede di nord-est è presente una cisterna interrata, con lapide in cemento a vista alla quota del piano di campagna.

1.6. Le reti e i sottoservizi presenti nell'area allo stato di fatto

Nella Tavola 08 si rende conto dello sviluppo della rete elettrica, telefonica e idrica presente allo stato di fatto.

1.6.1. *Linea elettrica*

L'area è raggiunta da linea aerea a bassa tensione su pali in cemento che corre sul lato nord della strada di accesso. Tale linea è derivata da trasformatore su palo dedicato, media tensione/bassa tensione, posto in prossimità della Via di Passignano al termine di una diramazione dedicata da linea a media tensione che corre in direzione nord-sud. La linea a bassa tensione che giunge al podere serve sia una utenza attualmente dedicata all'attività agricola, sia le utenze delle unità residenziali recentemente ricavate all'interno della colonica ristrutturata.

1.6.2. *Linea telefonica*

L'area è raggiunta da linea aerea telefonica su pali in legno che corre sul lato sud della strada di accesso, a servizio delle utenze delle unità residenziali recentemente ricavate all'interno della colonica ristrutturata.

1.6.3. *Risorsa idrica*

Relativamente alla risorsa idropotabile, non risultano oggi attivi entro l'area allacci al pubblico acquedotto. Lungo la via di Passignano transita tubazione del pubblico acquedotto (gestore Publiacqua).

1.6.4. *Rete fognaria*

L'area del podere Castelrotto non è servita da pubblica fognatura. L'abitato di Badia a Passignano è servito da fognatura mista che recapita senza trattamenti direttamente nel

Borro di Gualpoli. E' nelle previsioni del Comune la realizzazione di depuratore a servizio dell'abitato di Badia a Passignano.

2. Il contesto ambientale e paesaggistico

2.1. Il quadro conoscitivo fornito dagli strumenti urbanistici vigenti

Le Tavole 03 e 04 riportano rispettivamente un estratto delle informazioni cartografiche salienti, rispettivamente, del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Dalla lettura delle carte del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico si ricava che l'area di interesse ricade:

- entro l'A.N.P.I.L. di Badia a Passignano (tav. 9 P.S.)
- in sottozona ad esclusiva o prevalente funzione agricola (tav. 6 R.U.)
- nel tipo di paesaggio IV della viticoltura (tav. 6 R.U.)

L'area di interesse confina con:

- aree a copertura boschiva (tav. 9 R.U.) a nord;
- aree agricole di pregio ambientale (tav. 9 R.U.) a sud.

I 6 capannoni sopra descritti e oggetto del presente Piano sono descritti nella "Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto" del R.U., in particolare all'interno delle schede n. 431, n. 432, n. 433, n. 434, n. 435 e n. 436.

La ricognizione relativa alla presenza di vincoli sovraordinati sull'area (da lettura del R.U. [Tav. Q.C. 9] e del P.I.T.) ha accertato la presenza, sui perimetri delle due aree di intervento A e B, di:

- vincolo idrogeologico (sull'intera estensione delle medesime);
- vincolo aree boscate (riportato dal P.I.T. su porzioni delle medesime).

Relativamente al vincolo concernente le aree boscate, si registra che la mappatura operata dal P.I.T. vigente contiene:

- relativamente all'area di trasformazione B un refuso che porta a investire nella campitura di vincolo il fabbricato n. 3 a nord-est e a rappresentare l'area boscata in forma più estesa di quella effettiva presente ad oggi;
- relativamente all'area di trasformazione A: una imprecisione che porta a rappresentare l'area boscata in forma più estesa di quella effettiva presente ad oggi.

Si allega al materiale del presente Piano (cfr. Allegato 3) una relazione tecnica da parte di perito agrario finalizzata a aggiornare e correggere la effettiva perimetrazione dell'area boscata definita ai sensi della normativa vigente.

2.2. L'approfondimento del quadro conoscitivo operato dagli elaborati per la conferenza di copianificazione

Nel già avviato iter di variante al Regolamento Urbanistico, preordinata all'approvazione del presente Piano, a supporto dello svolgimento della conferenza di copianificazione, prevista dalla L.R. 65/2014 e tenutasi il 14 ottobre 2015, è stato prodotto un approfondimento del quadro conoscitivo mirato all'intervento proposto, iscritto nel corpo di elaborati redatti specificamente e sotto riassunto.

0. Relazione di prima ricognizione e linee guida progettuali

QUADRO TERRITORIALE

Allegato 1. Schemi interpretativi – varie scale

QUADRO CONOSCITIVO

Allegato 2. Castelrotto e Badia a Passignano – Uso del suolo - scala 1:5.000

Allegato 3. Castelrotto e Badia a Passignano – Elementi del paesaggio agrario - scala 1:5.000

Allegato 4. Castelrotto e Badia a Passignano – Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000

ELEMENTI DEL PROGETTO

Allegato 5. Schema indicativo e linee guida - scala 1:5.000

Allegato 6. Tipologie edilizie del contesto di riferimento

Allegato 7. Foto inserimento della proposta progettuale

Allegato 8. Progetto - Perimetro delle aree oggetto di recupero

Nel rimandare a tale documentazione per la lettura complessiva del materiale di studio, si è tuttavia ritenuto utile riprodurre gli allegati da 1 a 5 sopra menzionati nelle Tavole n° 05, 06 e 07 del presente Piano, per recuperare e riassumere di seguito le indicazioni salienti in termini di approfondimento del quadro conoscitivo e di linee guida progettuali condivise.

2.2.1. La lettura delle specificità del contesto e degli elementi di degrado

Relativamente alle emergenze di carattere insediativo e architettonico presenti nell'ambito di studio, il materiale citato evidenzia la struttura dell'insediamento storico di tipo policentrico a maglia di origine medievale. Sui crinali sorgono i principali insediamenti, castelli e ville fattoria, interconnessi attraverso un sistema ramificato e ben riconoscibile di percorsi poderali alle case coloniche, posizionate in genere a mezza costa.

Il complesso monastico di San Michele Arcangelo racchiuso nel nucleo di Badia a Passignano, sorge lungo una viabilità principale di crinale in posizione di controllo del territorio e domina il paesaggio nell'ambito dei rilievi a est del fiume Pesa, costituendo, assieme all'aggregato abitato che lo circonda, l'emergenza paesaggistica più significativa. Le cappelle del Morandello e dei Pesci, ubicate rispettivamente a sud e a nord dell'abitato di Badia, costituiscono ulteriori specificità presenti lungo la Via di Passignano.

Il paesaggio agrario caratteristico attorno all'area dell'abitato di Badia è caratterizzato da zone specializzate a vigneto, spesso derivate da operazioni recenti di ristrutturazione fondiaria e agricole, e da alternanza tra oliveti e ridotti appezzamenti seminativi variamente inframezzati anche da bosco. Le ampie superfici boscate che si estendono a nord di *Castelrotto* e a sud di Badia formano il coronamento visivo dei profili collinari.

Nell'ambito paesaggistico sinteticamente delineato e, nello specifico, nell'intorno del podere di *Castelrotto* spicca l'elemento di degrado ambientale rappresentato dai capannoni dismessi, che impatta notevolmente in modo negativo sulla percezione del paesaggio, sia dalla visibilità aperta su strada che caratterizza tutta la Via di Passignano, sia dai percorsi che da essa si diramano.

L'impatto negativo è cagionato da un insieme di fattori quali:

- le notevoli dimensioni dei manufatti e il carattere costruttivo dei medesimi, non compatibile con il contesto insediativo di riferimento;
- la collocazione degli stessi in posizione rialzata;

- lo stato di abbandono in cui versano i manufatti e l'area su cui insistono, reso ancora più evidente dall'avvenuto recupero e riqualificazione della colonica *Castelrotto*, posta al centro;
- la presenza di schermature dei capannoni, tentata con il verde attraverso l'uso di piante di alto fusto incoerenti con la vegetazione propria del contesto ambientale di riferimento (cipresso arizonica), che costituisce ulteriore elemento di degrado, vuoi per la natura delle essenze, vuoi per la rigida linearità dell'impianto.

2.2.2. Gli obiettivi assegnati alla progettazione

Dagli approfondimenti del quadro conoscitivo sopra sintetizzati derivano gli obiettivi condivisi in sede di conferenza di copianificazione, assegnati alla variante al Regolamento Urbanistico e recepiti dal presente Piano:

- mantenere la leggibilità della struttura insediativa storica;
- valorizzare i collegamenti storicamente consolidati;
- minimizzare la viabilità di progetto e l'impatto dell'impianto morfologico degli edifici e delle aree pertinenziali (parcheggi, piscine, verde, ecc.) anche attraverso soluzioni che consentano maggiore accorpamento;
- evitare che i nuovi edifici compromettano le visuali che traggurano da Badia a Passignano verso la zona oggetto dell'intervento.

Tali obiettivi animano la proposta progettuale del presente Piano, illustrata nella PARTE SECONDA della presente Relazione.

2.3. L'approfondimento del quadro conoscitivo di carattere geologico

Relativamente all'approfondimento del quadro conoscitivo sotto il profilo geologico rispetto a quanto presente agli atti degli strumenti urbanistici vigenti, si rimanda per intero ai contenuti della Relazione di fattibilità geologica, facente parte dei Documenti del presente Piano.

PARTE SECONDA - DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PROGETTO

3. I contenuti e il dimensionamento del Piano

3.1. I principali contenuti del progetto di Piano

L'intervento proposto si caratterizza principalmente per gli aspetti che seguono.

- a. La demolizione dei fabbricati del centro zootecnico dismesso, che per caratteristiche fisiche e costruttive, oltre ad essere incongruo con il contesto, risulta ora abbandonato, aggiungendo ulteriore degrado al già precario contesto generale.
- b. Il recupero (parziale, come specificato più avanti) delle volumetrie dismesse all'interno delle due aree di trasformazione, realizzando in ciascuna un fabbricato principale, un fabbricato secondario e una piscina. Il criterio informatore di tale opera di riqualificazione e recupero è quello di armonizzare e contestualizzare i nuovi fabbricati sia con quelli esistenti che con il contesto paesaggistico allargato e di prossimità. A questo proposito preme sottolineare come il vero focus del progetto e elemento distintivo dell'insieme intenda essere proprio la lettura e la percezione della qualità complessiva, obiettivo raggiungibile solo attraverso la migliore contestualizzazione dell'intervento nel paesaggio. Il progetto, unitamente alla proposta di nuovo assetto edilizio, presenta la riqualificazione, riorganizzazione e rinaturalizzazione del contesto generale dell'area secondo un organico piano di sistemazione sia delle aree a verde che, con modesti aggiustamenti, dei profili del terreno. Il progetto di risistemazione del terreno prevede, sempre attraverso modesti aggiustamenti, di rinaturalizzare l'area dei capannoni legandola all'ambiente circostante e di valorizzare le aree naturali.
- c. La messa a dimora di essenze autoctone, la valorizzazione degli elementi arborei di interesse presenti e la contestualizzazione dei giardini con il circostante paesaggio agrario sono ulteriore elemento di pregio e di positiva valutazione.

3.2. Il dimensionamento del Piano

Sotto il profilo del dimensionamento, il progetto si riferisce alle prescrizioni riportate dalla Variante al Regolamento Urbanistico nell'art. 82 delle N.T.A. (coerente a sua volta con

quanto ammesso in materia di recupero di consistenze edilizie ex agricole dal Piano Strutturale):

[...] la ricostruzione dei nuovi edifici con destinazione residenziale libera – consentita comunque in misura non superiore al 30% della volumetria esistente e legittimamente edificata, da computarsi secondo i parametri di cui al regolamento approvato con D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64/R – dovrà essere ubicata per una SUL in ogni caso non eccedente i mq 1.060 all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio esistente. [...]

Le prescrizioni sopra riportate sono state recepite dal presente Piano secondo lo schema operativo che segue.

3.2.1. Verifica della legittimità urbanistica delle consistenze edilizie ammesse al recupero

Si è provveduto a operare un confronto puntuale tra le misure dello stato di fatto dei 6 fabbricati derivate dal rilievo strumentale degli stessi e quanto rappresentato dagli elaborati grafici delle relative licenze edilizie, reperite nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune. Il confronto è stato operato tenendo a riferimento le quote indicate negli elaborati grafici delle licenze, di cui al presente paragrafo si dà puntuale elenco, e verificando le medesime sullo stato di fatto. La verifica, ha dato esito positivo su tutti i fabbricati, essendo emerso che nessuno di essi è stato realizzato con dimensioni maggiori rispetto a quelle licenziate.

Elenco delle pratiche di riferimento:

licenza n° 32 del 1966

licenza n° 51 del 1967

licenza n° 6 del 1970

licenza n° 47 del 1970

3.2.2. Definizione delle quantità, in termini di Volume, delle consistenze edilizie ammesse al recupero

La verifica di cui al punto precedente offre conferma, come detto, del fatto che tutti i 6 fabbricati, nella loro consistenza complessiva visibile allo stato attuale, risultano edificati legittimamente.

Sussistono pertanto le condizioni per avviare al recupero il 30% del volume complessivo dei fabbricati stessi, come disposto dal sopra citato art. 82 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Sempre in linea con quanto disposto dal medesimo art. 82, il calcolo del volume è operato ai sensi del D.P.G.R. n. 64/R del 11.11.2013 (art. 23, *Volume*), ovvero, per ciascun fabbricato, il volume è dato da:

- la *Superficie Utile Lorda* (*S.U.L.* art. 10) moltiplicata per l'*Altezza interna* media.

Nel caso dei fabbricati in oggetto la *S.U.L.* è calcolata per ciascuno:

- prendendo a riferimento la lunghezza e la larghezza massime calcolate al filo esterno dei tamponamenti (trascurando pertanto i ringrossi puntuali delle strutture che fuoriescono da tale filo);
- ove i fabbricati sono composti da un primo corpo e da un secondo prolungamento costruito in un secondo tempo (fabbricati n° 1 e 3), il calcolo è scomposto nei due corpi, in modo da escludere il valore delle intercapedini (frutto dell'interruzione e della ripartenza dello spartito strutturale) presenti tra un corpo e l'altro.

Nel caso di tutti i 6 fabbricati in oggetto, la *Altezza interna* media è calcolata, essendo tutti costituiti da un solo piano fuori terra sottostante a copertura a falde inclinate, secondo quanto previsto dall'art. 23.1 del citato D.P.G.R. n. 64/R/2013:

“Negli edifici con copertura inclinata, l'altezza interna netta (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura, da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale”.

Relativamente al riferimento di quota di altezza a pavimento:

- ove i pavimenti interni mostrano quota di altezza omogenea (fabbricati n° 1, 3, 5, 6), è stata presa a riferimento la quota generale che si riscontra avere valore costante;

- ove i pavimenti interni mostrano quote di altezza differenziate (fabbricato n° 2 e n° 4 nelle porzioni 4a e 4c) per la presenza di finitura a "schiena d'asino", è stata presa a riferimento la quota di altezza media del pavimento.

Il calcolo della S.U.L. e del Volume esistenti per ciascun fabbricato è dettagliato nelle Tavole 13 e 14. Sul rilievo dei capannoni sono state riportate le quote generate dai criteri sopra evidenziati necessarie al calcolo dei due parametri.

Il calcolo della S.U.L. e del Volume esistenti complessivi è riassunto nella nella Tabella A riportata di seguito.

Tabella riepilogativa del Volume dei fabbricati legittimamente edificati presenti sul posto, calcolato ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R 64/R del 11-11-2013.

n° fabbricato	lunghezza in pianta	larghezza in pianta	S.U.L.	"altezza interna netta" (Hin) valore min.	"altezza interna netta" (Hin) valore max.	"altezza interna netta" (Hin) valore medio	Volume
	ml	ml	mq	ml	ml	ml	mc

1a	25,25	8,65	218,41	2,86	4,22	3,54	773,17
1b	15,05	8,65	130,18	2,86	4,22	3,54	460,84
tot. 1			348,59				1.234,01

2	35,03	16,74	586,40	3,05	5,55	4,30	2.521,52
----------	-------	-------	--------	------	------	------	-----------------

3a	37,70	4,24	159,85	2,30	3,00	2,65	423,60
3b	25,15	4,24	106,64	2,30	3,00	2,65	282,60
tot. 3			266,49				706,20

4a	7,57	8,65	65,48	3,03	4,27	3,65	239,00
4b	2,50	8,65	21,63	2,96	4,20	3,58	77,44
4c	15,06	8,65	130,27	3,03	4,27	3,65	475,49
tot. 4			217,38				791,93

5	75,25	12,45	936,86	2,93	4,80	3,87	3.625,65
----------	-------	-------	--------	------	------	------	-----------------

6	36,13	12,11	437,53	3,16	4,53	3,85	1.684,49
----------	-------	-------	--------	------	------	------	-----------------

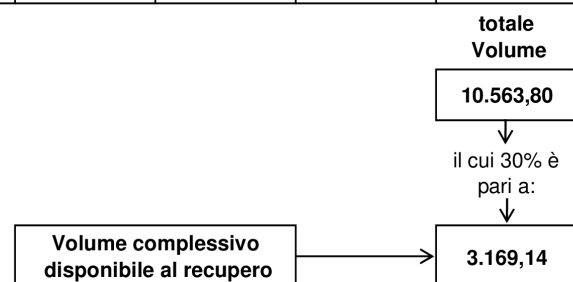


Tabella A.

Il 30% del volume totale risulta pertanto pari a:

mc. 10.563,80 * 30% = mc. 3.169,14.

Tale valore costituisce il **volume complessivo disponibile al recupero** attraverso il presente Piano.

3.3. Gli edifici oggetto di ricostruzione a partire dal volume a recupero

Il presente Piano prevede di utilizzare il volume individuato sopra (mc. 3.169,14) per realizzare nel complesso 4 nuovi edifici:

- un edificio principale e un annesso nell'area di trasformazione A;
- un edificio principale e un edificio secondario nell'area di trasformazione B;

Tale distribuzione intende impiegare al meglio la risorsa di spazio offerta dal sedime dei capannoni demoliti e creare due nuclei insediativi marcati come distinti e indipendenti, posti uno alla destra e uno alla sinistra della colonica *Castelrotto*.

In ciascuna delle due aree di trasformazione l'introduzione di una specifica gerarchia dimensionale e di una differenziazione compositiva tra edificio principale e edificio secondario consente:

- di equilibrare al meglio la posizione dell'edificato in relazione alle caratteristiche morfologiche delle due aree;
- di modulare l'inserimento dell'edificato attorno al podere storico favorendo un avvicinarsi graduale del volume costruito nello stato finale: edifici di dimensioni più contenute sono posti ai margini occidentale e orientale dell'insediamento; edifici di dimensioni maggiori sono posti più all'interno.

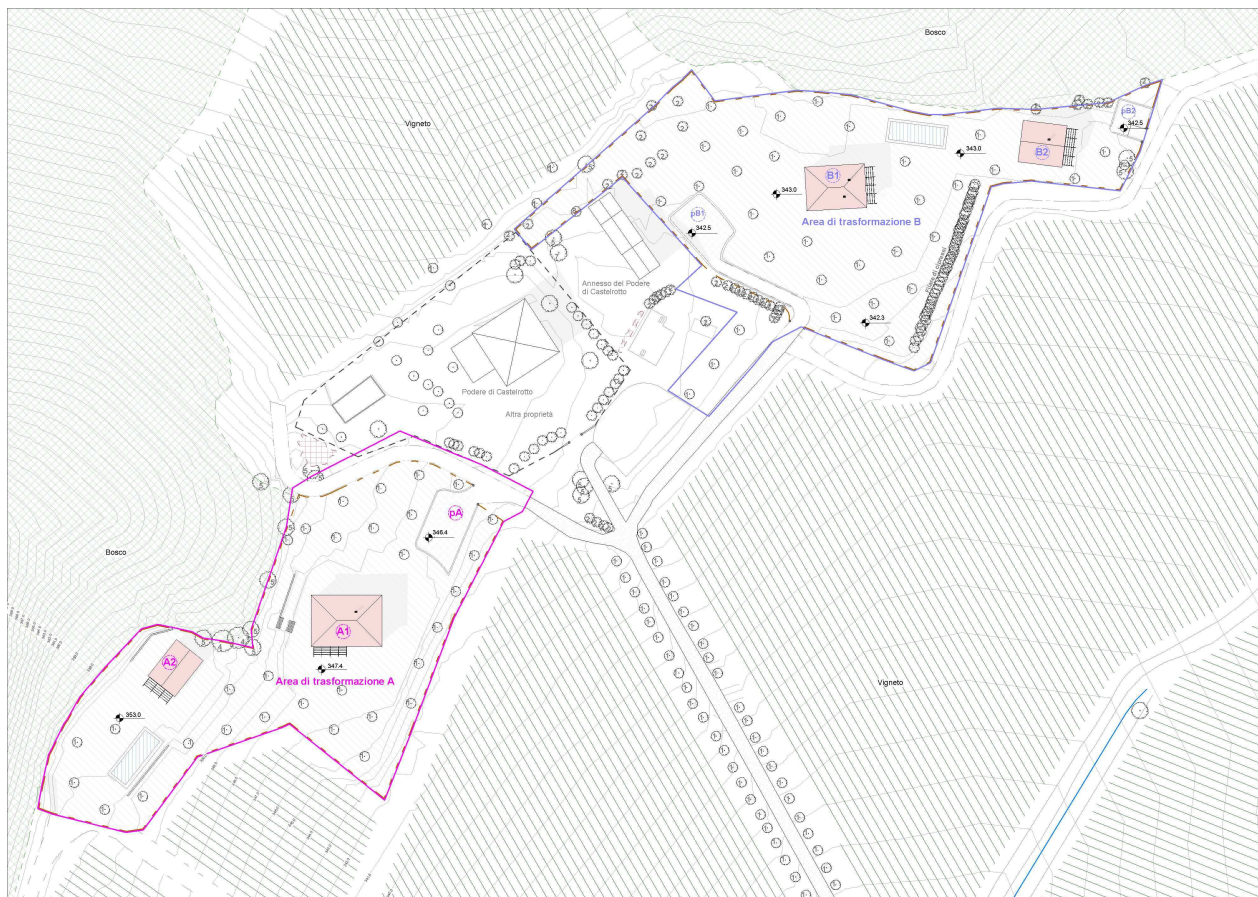
Relativamente al carattere tipologico e alle finiture dei nuovi edifici, il presente Piano interpreta e fa valere le indicazioni presenti nella Scheda Norma di variante al R.U. per la località Castelrotto.

"I nuovi edifici dovranno essere di elevata qualità progettuale e riproporre quanto più possibile, nella struttura architettonica, i nuclei rurali tipici dei complessi a presidio del territorio agricolo. In particolare:

- *la soluzione morfologica dovrà essere tale da minimizzare l'impatto visivo dalla grande distanza;*
- *le finiture delle facciate dovranno essere realizzate con intonaco di colore chiaro e la copertura dovrà essere a falde (capanna e/o padiglione), con manto di copertura in laterizio".*

Preme ricordare anzitutto che l'elevata qualità progettuale si concretizza più che con le previsioni di carattere generale, che afferiscono alla scala progettuale del Piano Attuativo, con il maggior dettaglio complessivo della progettazione preliminare al rilascio delle autorizzazioni edilizie e ancor più con le modalità esecutive e costruttive, la scelta dei materiali, colori e finiture che si attua in fase di realizzazione. L'attenzione e l'equilibrio nelle sistemazioni esterne ai fabbricati è altresì necessaria cornice e elemento di completamento per il

raggiungimento della qualità complessiva attesa dall'Amministrazione e dal privato attuatore dell'intervento.



Planimetria sintetica dello stato di progetto.

3.4. Tipologie insediative e tipologie edilizie di riferimento al progetto

Preliminarmente alla stesura del presente Piano si è provveduto a consultare il materiale ricognitivo e documentale inerente il territorio aperto disponibile in allegato al Regolamento Urbanistico del Comune di Tavarnelle:

- *Allegato B: Il patrimonio edilizio nel territorio aperto: relazione - criteri di classificazione e aggiornamento della schedatura*
- *Il patrimonio edilizio nel territorio aperto - aggiornamento della schedatura).*

Si è provveduto inoltre a svolgere ricognizioni e sopralluoghi nell'ambito del territorio circostante ed allargato al fine di formare una migliore conoscenza del contesto.

Quanto sopra ha consentito di avere cognizione dei vari tipi di aggregati edilizi propri del territorio circostante l'area di intervento e dei relativi caratteri compositivi. In via generale

l'Allegato B sopra menzionato oggetto sintetizza la presenza dei seguenti tipi principali di aggregati a presidio del territorio:

- edifici che si dispongono lungo la viabilità matrice, presentandosi come emergenze puntuali: pievi, chiese, cimiteri e altri manufatti religiosi; castelli, rocche e torri; ville e fattorie, opifici, mulini, fornaci.
- centri e i nuclei abitati che costituiscono i nodi della viabilità matrice;
- insediamenti di riferimento al termine dei crinali secondari;
- edifici rurali di tipologia tradizionale, con le relative pertinenze, aie, corti e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli.

In termini di tipologie riferite ai singoli edifici, si riconosce (escludendo ovviamente l'edificato contemporaneo o recente) una articolazione di tipi composta principalmente da:

- Edificio specialistico religioso;
- Villa, Villa/fattoria;
- Edificio specialistico (fornaci, mulini, frantoi, ecc.)
- Edificio di base, casa da lavoratore, da distinguersi prevalentemente, a seconda dell'epoca di edificazione, in:
 - medievali
 - moderne
 - lorenese
 - otto–novecentesche

Il carattere generale dell'insediamento di Castelrotto nello stato attuale si inserisce nella matrice dell'edificio colonico di derivazione lorenese, arricchito da un annesso di realizzazione successiva posto sul lato orientale. L'insediamento dei capannoni, pur evidentemente incoerente con il contesto, ha prodotto in ogni caso una trasformazione morfologica dei resedi in cui risulta facilitato l'inserimento di nuovi fabbricati.

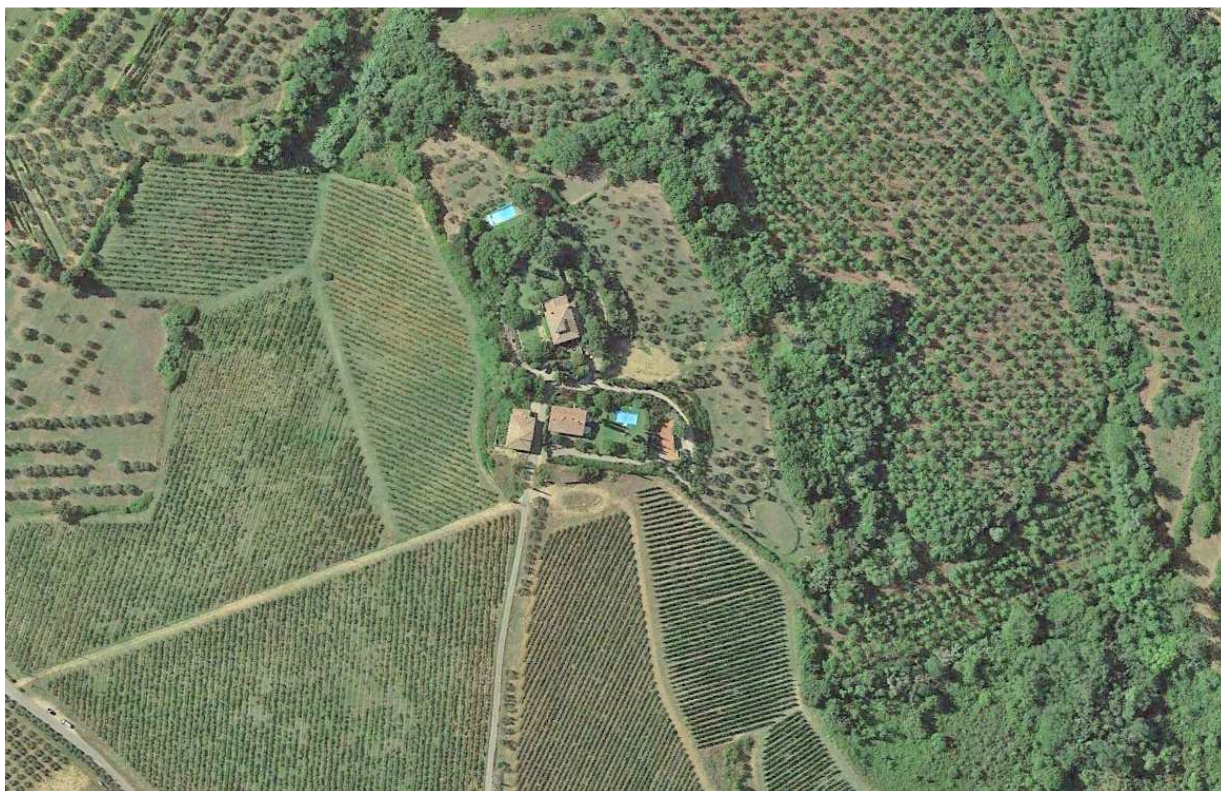
In quest'ottica nasce l'occasione di caratterizzare l'insediamento di progetto come un *insediamento di riferimento al termine di crinali secondari*: ovvero, come è riscontrabile in molti casi nel territorio circostante, un insediamento servito da una strada di accesso principale che raggiunge un sito di presidio all'attività agricola circostante, in cui per successiva gemmazione e aggregazione si sono aggiunti nel tempo più edifici, in rapporto anche all'evolversi delle funzioni insediate.

A mero titolo esemplificativo si riportano di seguito alcuni esempi di insediamenti con i caratteri ora descritti (attraverso la sintesi fornita dalla relativa foto aerea) e assimilabili pertanto al risultato di progetto che il Piano propone:

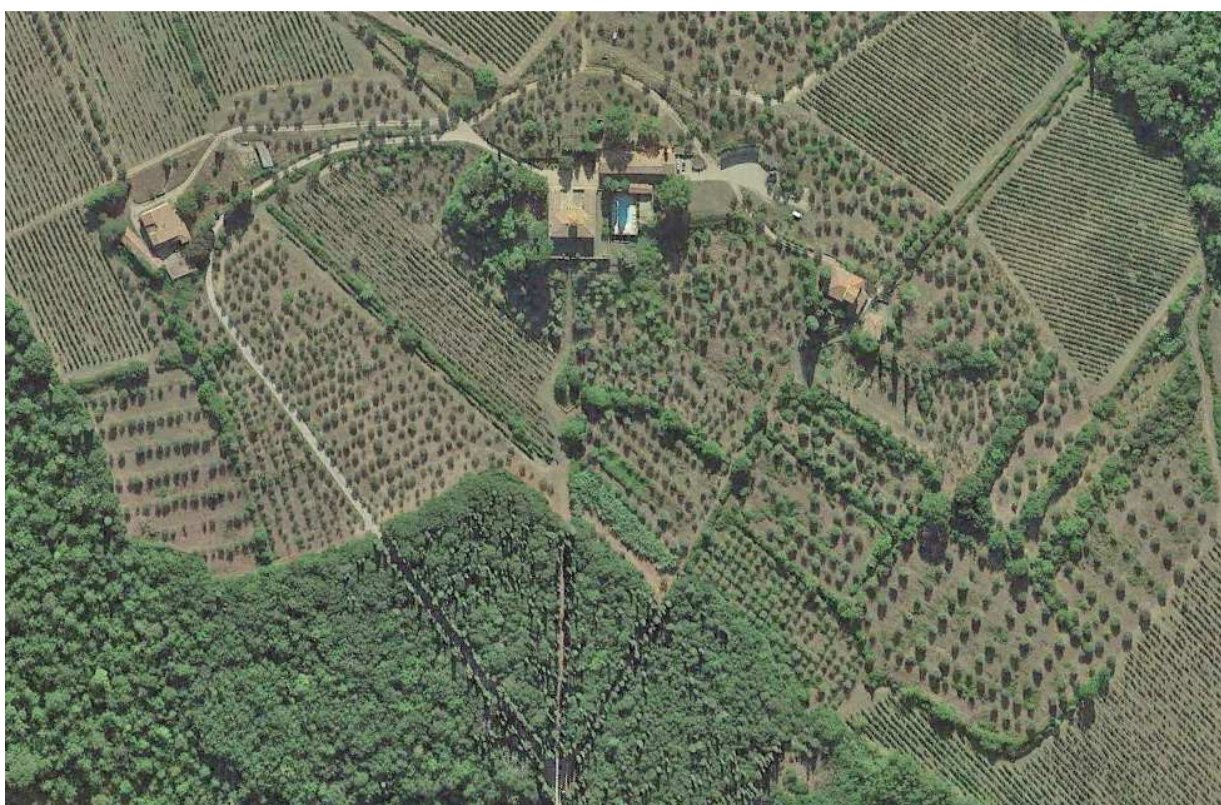
- Montecchio (Tavarnelle Val di Pesa)
- Castellare (Barberino Val d'Elsa)
- Belvedere - Pastichelli - Roncognoni (San Casciano Val di Pesa)



Montecchio (Tavarnelle Val di Pesa)



Castellare (Barberino Val d'Elsa)



Belvedere - Pasticelli - Roncognoni (San Casciano Val di Pesa)

Quanto sopra in merito al criterio insediativo proposto e al rapporto tra i fabbricati di progetto e all'edificio esistente, che ha avuto il suo apprezzamento anche in sede di conferenza di copianificazione.

Per quanto concerne invece il riferimento alle tipologie edilizie, la proposta di progetto intende fare propri alcuni elementi fondamentali dell'edificio tipico degli insediamenti sopra analizzati, che si possono così sintetizzare:

- volumi regolari, a pianta rettangolare e tetto a padiglione per i due nuovi fabbricati principali;
- volumi regolari e tetti a capanna per i due fabbricati minori, al fine di generare un rapporto percettivo di subordine dei secondari rispetto ai principali, sia in termini di massa complessiva, sia in termini di carattere di fabbricato "di servizio" rispetto al fabbricato principale.

L'intervento si propone di attuare tipologie architettoniche "tradizionali" che restino "sottotraccia" rispetto alle tipologie storiche di riferimento citate dall'approfondimento del R.U. citato sopra, che si configura specificatamente come un indirizzo ai criteri del restauro.

Si reputa pertanto corretta l'interpretazione data all'edificio che andrà a sostituire i capannoni, la cui semplicità e coerenza si può evincere dalle tavole di progetto. La proposta progettuale, infatti, non intende accogliere elementi architettonici che possano ricondurre il risultato finale a quella architettura vernacolare che ha prodotto tanti risultati discutibili e un evidente contrasto con il paesaggio. La coerenza e la continuità con il paesaggio sarà ottenuta con l'equilibrio e le proporzioni, con un'accurata scelta dei materiali e dei colori, mirando quindi alla continuità visiva piuttosto che alla riproduzione di elementi tipologici che afferiscono ad altre epoche e ad altre funzioni.

E' nell'ottica ora evidenziata che nelle N.T.A. allegate al presente Piano si intende assegnare delle linee guida alla progettazione di dettaglio. Tra queste si citano:

- finestrature dalla partitura regolare;
- coperture realizzate in coppi e tegoli (invecchiati o di recupero), con grondaie, aggetti di gronda e comignoli propri della tradizione locale;
- intonaci a base di calce;

- tinteggiature delle facciate con materiali a base di calcio – silicati o silossanici in colori naturali;
- presenza di pergolati metallici in legno o ferro ad arricchire e muovere i prospetti e a favorire una migliore integrazione delle case con le sistemazioni a verde.

Le stesse sistemazioni a verde mirano e tenderanno a ottenere un più graduale passaggio dai vigneti al bosco, con l'eliminazione delle innaturali barriere di "Tuie" e con l'inserimento nei giardini prevalentemente di olivi e alberi da frutto.

In ciascuna delle due aree di intervento si prevede la possibilità di realizzare una piscina.

La funzione residenziale di pregio oggi non può prescindere dalla presenza di una piscina, ma per tale manufatto sono prescritte forme, materiali, colori e finiture che ne massimizzino l'inserimento nelle aree verdi di pertinenza, in prossimità dei fabbricati, migliorandone quindi la contestualizzazione.



Simulazione fotografica dello stato di progetto, vista da sud.

Per la descrizione grafica di quanto esposto si rimanda alle tavole di progetto (da Tav. 15 a Tav. 21), oltre che all'allegato 2, contenente simulazioni fotografiche del progetto e dei fabbricati.

3.5. Le sistemazioni del terreno

Nel materiale grafico a corredo del Piano trovano ampio spazio le sezioni generali del terreno. Sono state definite e vengono presentate complessivamente ben 9 linee di sezione che tagliano l'area del Piano nei punti e negli orientamenti più significativi, con la finalità di dare conto delle trasformazioni previste nelle due aree per quanto concerne le minime modifiche generate all'edificato, e soprattutto le previsioni per la rinaturalizzazione del terreno e del verde:

- le sezioni da AA' a EE' (tavv. 10 e 11) intendono rappresentare il progetto in forma più estesa e ambientale;
- le sezioni da FF' a II' intendono rappresentare alcune specificità nella creazione di riporti di terreno.

Le sezioni sono riprodotte in stato di fatto (Tavole da 10 a 12) e in stato di progetto e sovrapposto a confronto (Tavole da 18 a 20).

Come si desume da tali elaborati, gli interventi di sistemazione del terreno propedeutici alla realizzazione degli edifici, da effettuarsi dopo aver eseguito la completa demolizione dei 6 capannoni esistenti e la bonifica del relativo sedime, possono essere sintetizzati come di seguito esposto.

Nell'area di trasformazione A si prevede:

- di realizzare un ampliamento verso nord della superficie piana coincidente con il sedime del fabbricato 5, a formare il sedime per il nuovo edificio principale (A1);
- di ampliare la profondità del ciglio prospiciente la vigna già oggi esistente a est del fabbricato n° 6, per favorire l'inserimento dell'annesso (A2) e dell'adiacente piscina.

Nell'area di trasformazione B si prevede di realizzare sistemazioni del terreno assai limitate, presentando l'area già allo stato di fatto una conformazione relativamente piana, soprattutto dove è previsto che insista il sedime dei due nuovi fabbricati.

Si prevede in generale la possibilità di realizzare muretti a retta, scalette e rampe pedonali al fine di ottimizzare la definizione di piccoli dislivelli nel terreno e in generale l'accessibilità di tutte le varie parti delle aree verdi.

3.6. Le sistemazioni esterne e a verde

Per le sistemazioni a verde, le piantumazioni arboree, le recinzioni e le piscine, sono identificati e descritti nelle N.T.A. allegate al presente Piano modelli tipologici quanto più adattabili alla morfologia dei luoghi, che limitino quanto più possibile la creazione di recinti incoerenti con il contesto e che al contrario incentivino un corretto e armonico amalgamarsi dell'intorno con le case stesse e con le parti di paesaggio agrario circostante. Verranno utilizzate le sistemazioni a verde tipiche della zona ed essenze vegetali adeguate. Il tutto conformemente alle indicazioni contenute nella scheda norma della variante al R.U. per la località Castelrotto nella parte: *Caratteri della qualità degli spazi aperti e condizioni di tutela ambientale*.

Conformemente a tali indicazioni si prevede e si descrive nelle tavole grafiche di progetto la piantumazione di ulivi nel resede dei nuovi edifici, riferita soprattutto alle zone dei giardini prospicienti la vigna. Riconoscendo nell'ulivo una specie arborea che storicamente si accompagna alla presenza dei vigneti, in analogia a quanto già molto spesso presente nella zona e a quanto già presente nel paesaggio circostante, perseguendo, con l'inserimento dello stesso nel verde di progetto, lo scopo di ricostituire una continuità paesaggistica e di visuale che meglio colleghi il margine superiore dei vigneti con il verde proprio dei giardini e con il retrostante bosco.

Gli elementi più significativi del verde già presenti nelle due aree di trasformazione saranno valorizzati e messi in risalto (filari di cipressi, olivi già presenti), mentre saranno eliminate presenze vegetali incongrue che oggi non consentono più la percezione dei luoghi. Nello specifico si fa riferimento a filari di cipresso *arizonica* che furono messi a dimora contestualmente alla costruzione dei capannoni con lo scopo di mascherarne la presenza, preferendoli al cipresso *sempervirens* mediterraneo per la maggior rapidità nella crescita. Nella visione di rinaturalizzare i luoghi, non si può non pensare di eliminare quelli che sono divenuti dei veri e propri "muri" che niente hanno a che vedere con la morbidezza delle linee

naturali del paesaggio, incompatibili, tra l' altro, con i criteri di inserimento ambientale e paesaggistico promossi dalla variante al R.U.

Gli interventi sulle aree esterne e sul verde ora descritti non sono da intendersi pertanto come semplice elemento di mitigazione ambientale, ma come parte integrante del progetto.

3.7. Gli accessi carrabili e la viabilità interna

Per l'area di trasformazione A è previsto un accesso carrabile, nella zona di nord est, accessibile da deviazione già esistente della strada bianca di accesso al podere, restando per adesso, perimetralmente all'intervento, un passaggio per i mezzi agricoli che devono accedere alla vigna presente sul versante opposto. Qualora la proprietà, in futuro, potesse identificare un accesso diverso, la superficie oggi lasciata disponibile per questo collegamento potrà essere annessa ai giardini.

Per l'area di trasformazione B è previsto un accesso carrabile principale a sud-ovest, accessibile da deviazione già esistente della strada bianca di accesso al podere, oltre a un accesso carrabile secondario posto a nord-est, accessibile da viabilità lungo il vigneto, che prosegue a est fino a raccordarsi con Via Passignano oltre l'abitato di Badia.

Nelle immediate prossimità degli accessi sono previste le necessarie aree di parcheggio. Tutta la viabilità interna, assieme alle aree di parcheggio, sarà realizzata in materiali permeabili adatti a integrarsi con il contesto. Si prevede inoltre di rimuovere e bonificare il piazzale asfaltato attualmente presente.

4. Le caratteristiche operative del Piano

4.1. Le aree di trasformazione e il dimensionamento del progetto di Piano

Ognuna delle due aree di trasformazione (A e B) è descritta dagli elaborati di progetto attraverso:

- un perimetro di pertinenza;
- uno (area A) o due (area B) accessi carrabili / pedonali;
- una (area A) o due (area B) aree di parcheggio;

- la presenza di un fabbricato principale;
- la presenza di un annesso (area A) o fabbricato secondario (area B).

Attraverso la Tabella B, riportata di seguito, il Piano distribuisce il **volume complessivo disponibile al recupero** tra le due aree di intervento A e B e i relativi edifici.

Tabella riepilogativa della ripartizione del Volume disponibile interno al Piano di Recupero

(calcolato ai sensi dell'art. 23 DPGR 64/R/2013)

N.B. i valori riportati sotto restano suscettibili delle variazioni
ammesse dalle N.T.A. del Piano.

Edifici	Volume attribuito (mc)
A1 Edificio principale	1.354,00
A2 Edificio secondario	284,00
Totale area di trasformazione A	1.638,00
<hr/>	
B1 Edificio principale	867,00
B2 Edificio secondario	664,00
Totale area di trasformazione B	1.531,00
<hr/>	
Totale generale area di trasformazione A + B	3.169,00
	minore di:
	mc 3.169,14 (volume complessivo disponibile al recupero)

Tabella B.

La distribuzione delle quantità di cui alla Tabella B gode di alcuni elementi di variabilità (specificati puntualmente nelle N.T.A. allegate al presente Piano) ad uso della fase progettuale di dettaglio che sarà operata dai titoli edilizi autorizzativi.

Tali elementi di variabilità sono atti a fornire il dovuto margine operativo necessario per la sintonizzazione fine delle caratteristiche dell'edificio e delle relative sistemazioni esterne, alla luce della ricerca progettuale architettonica, ambientale, impiantistica e tecnica, quando questa verrà portata alla fase di dettaglio.

E' forse pleonastico dire che anche gli aspetti meramente tecnici appena citati saranno mediati con maggior dettaglio in fase di richiesta di titolo autorizzativo da quello che è stato più volte ribadito come il focus del progetto: l'approfondimento dello stato dei luoghi, dei rapporti fra costruito e paesaggio, l'inserimento del verde e la verifica delle visuali sia di prossimità che di insieme.

Al fine di ottemperare ad una verifica preliminare inerente il requisito posto dall'art. 82 delle N.T.A. di R.U. in variante per la località Castelrotto circa il vincolo a contenere l'edificio complessivo previsto dal presente Piano entro il valore massimo di mq 1.060,00 di S.U.L., si è provveduto attraverso gli elaborati grafici della Tav. 21 a simulare le consistenze dei 4 nuovi fabbricati in termini di S.U.L. in base a:

- il volume ad essi attribuito dalla Tabella A;
- le caratteristiche dimensionali (misure generali in pianta e in altezza, misure degli interpiani in sezione).

Le sagome in pianta e le sezioni dei 4 edifici riportati nella Tav. 21, pur essendo indicative e non prescrittive (in forza delle variabilità ammesse dalle N.T.A. del piano citate al punto precedente), consentono di verificare in via preliminare che, con le attribuzioni di volume previste e con le tipologie edilizie indicate, il limite di mq 1.060,00 di S.U.L. complessiva è rispettato.

Sarà demandata alla fase di richiesta dei titoli abilitativi la verifica definitiva di tale parametri in funzione dell'assetto finale del progetto edilizio.

In relazione all'altezza degli edifici oggetto di ricostruzione, si precisa che la relativa altezza massima sarà di ml. 6,50, nel rispetto della specifica prescrizione a riguardo prevista dalla variante al R.U.C. per Castelrotto e Badia a Passignano, che richiede di non superare l'altezza del fabbricato colonico di epoca lorenese più volte citato, avente appunto – come da rilievi effettuati – tale altezza. Si evidenzia peraltro che tale parametro di altezza corrisponde oltretutto, per l'appunto, anche a quello previsto in via generale dall'art. 82 N.T.A. del R.U.C. per gli interventi di recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli.

4.2.

4.3. Le dotazioni a parcheggio

La verifica delle superfici da destinare a parcheggio è compiuta ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. in forma di bilancio complessivo sull'intera area del Piano. Si è infatti provveduto a calcolare il fabbisogno delle aree a parcheggio in relazione al complessivo volume edificato e a verificare che risulta soddisfatto dalle superfici dedicate dal progetto alla sosta delle auto.

Si riporta di seguito la Tabella C riassuntiva della verifica, che si ritrova nella Tav. 15 assieme alla indicazione di dettaglio delle superfici delle aree di parcheggio.

Verifica del dimensionamento degli spazi destinati a parcheggio secondo i disposti della Legge 122/89			
Volume Disponibile (mc)	Superficie a parcheggio richiesta dalla Legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di edificato) (mq)	Parcheggi di progetto	Superficie a parcheggio prevista dal progetto nelle aree indicate (mq)
		AtA - pA	213
		AtB - pB1	173
		AtB - pB2	81
3.169	317	Totale	467

Tabella C.

4.4. Reti e sottoservizi

Si riporta nella Tav. 16 lo schema generale delle reti previste in progetto.

Come previsto dalla stessa Scheda Norma della variante al R.U., il presente Piano conferma l'opportunità di miglioramento della percezione ambientale del contesto offerta dalla possibilità di provvedere all'interramento (totale o parziale) delle due linee aeree che corrono lungo la strada di accesso all'area da Via Passignano (elettrica b.t. e telefonica) e ne rimette lo studio di fattibilità alla fase di richiesta dei titoli abilitativi.

4.4.1. Fornitura elettrica

Relativamente alla fornitura elettrica, si stima una richiesta complessiva a lavori ultimati compresa tra 100 e 220 kw. La presenza nei pressi (Via Passignano) della linea di media tensione renderà non difficoltoso l'approvvigionamento dell'area, che è già stato valutato positivamente in un parere preliminare rilasciato da Enel. La distribuzione alle varie case avverrà attraverso corrugati interrati.

4.4.2. Fornitura idrica potabile

Relativamente alla fornitura idrica, l'ente gestore (Publiacqua) ha già espresso parere preliminare favorevole ad alimentare l'area del Piano con acqua del pubblico acquedotto, previa esecuzione di collegamento tra i serbatoi di Santa Maria a Macerata e Valigondoli (si veda parere pervenuto al Comune con prot. n. 1084/2015). Nelle N.T.A. allegate al presente Piano si specifica che, qualora al momento della richiesta di titoli abilitativi per gli interventi edilizi il collegamento non sia stato ancora autorizzato, la richiesta per il titolo edilizio dovrà contenere specifico progetto di fornitura idrica dell'edificio a mezzo della realizzazione di pozzi. L'ammissibilità geologica-tecnica dell'approvvigionamento idropotabile a mezzo di pozzi è peraltro sostenuta dalla Relazione di fattibilità geologica facente parte dei Documenti del presente piano.

4.4.3. Fornitura idrica uso alimentazione piscine e annaffiatura aree verdi

Le Norme Tecniche del Piano prevedono la possibilità di realizzare piscine, che saranno alimentate con l'acqua di pozzi da realizzare ex novo, previa verifica delle caratteristiche dell'acqua ed eventuale pretrattamento ai sensi della normativa vigente. Allo stesso modo tali pozzi potranno essere impiegati per l'annaffiatura delle aree verdi a mezzo di opportuna rete di accumulo e distribuzione.

4.4.4. Fornitura gas

La zona non è servita da rete gas e non se ne prevede il nuovo allaccio. Le singole aree di intervento potranno essere dotate o meno di riserve interrate di g.p.l., in funzione delle scelte di dettaglio operate dai progetti impiantistici.

4.4.5. Rete di trattamento reflui

Come detto, la zona è priva di allacci alla pubblica fognatura. Si prevede pertanto di dotare l'area del Piano di un sistema proprio di trattamento delle acque reflue domestiche composto come descritto di seguito.

- Ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 20/2006 e dal D.Lgs. 152/2006, si tratta di un insediamento che produrrà "acque reflue domestiche", ovvero provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi derivanti dal metabolismo umano, per una potenzialità complessiva compresa tra i 35 e i 40 abitanti equivalenti e, dunque, ricadente nelle casistiche di trattamento previste al di sotto del limite dei 200 abitanti equivalenti.
- Si individua come ricettore finale degli scarichi il Borro di Gualpoli, assimilandolo (dato il suo effettivo regime idraulico nel corso dell'anno), a "corpo idrico non significativo".
- In via cautelativa ed a tutela della risorsa idrica, si parametra la progettazione degli impianti di trattamento ai valori prescritti dalla Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte III del D.Lgs. 152/2006 (limiti emissione scarico su suolo) e si individuano le soluzioni tecniche per il trattamento tra quelle che garantiscono "trattamenti appropriati per le acque superficiali" ai sensi della Tabella 2 del DPGR 46/R/2008.

Ad esecuzione di quanto sopra si prevede di adottare per ciascun edificio o area di trasformazione un sistema di trattamento delle acque di scarico dimensionato sullo specifico apporto in abitati equivalenti dell'edificio stesso e consistente in:

- trattamento primario delle acque grigie mediante pozzetto degrassatore;
- trattamento primario delle acque nere mediante fossa bicamerale;
- trattamento secondario a mezzo di depuratore, conforme ai sistemi individuati in Tabella 2 del DPGR 46/R/2008 (la scelta del tipo specifico di depuratore è rimandata alla progettazione autorizzativa).

Con i sistemi di trattamento sopra illustrati sono inoltre superate le prescrizioni dettate dal regolamento 46/R in merito alla distanza da condotte o altra opera destinata all'uso potabile, come ad esempio la realizzazione di nuovi pozzi secondo quanto sopra specificato.

Per il collettamento e la consegna al Borro di Gualpoli delle acque trattate secondo lo schema sopra descritto si prevede la realizzazione di canalizzazione portavia interrata, a comune tra le

utenze delle due aree di intervento, che corra al fianco della strada di accesso e individui un unico punto di consegna ottimale nel fosso.

4.4.6. Rete di raccolta delle acque piovane

Relativamente alle acque piovane, si prevede che ogni area di trasformazione sia dotata di una cisterna interrata di capienza pari ad almeno 10 mc. ove confluiranno le acque meteoriche raccolte dai tetti. Il troppopieno delle varie cisterne sarà raccolto in una rete interrata di tubature di scarico a comune che consegnerà l'acqua nel Borro di Gualpoli, da realizzarsi congiuntamente a quella per la consegna delle acque reflue trattate sopra descritta. Le cisterne svolgeranno così ruolo di accumulo per acqua disponibile alla annaffiatura delle aree verdi e di laminazione della pioggia prima dell'immissione nel fosso.

Firenze, 1 agosto 2016

Arch. Bernardo Tori