

Comune di **BUTI**

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
IN ATTI - PdR n°9 "VALLE DI BADIA"**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Art.109 c.2 lettera "d" L.R.T. n.65/2014

Tavola 13 di 20

settembre 2018

Geom. Francesco Bandecca



Arch. Nicola Pinelli



i Proprietari

*Ubaldo Pinelli
Rosalba Pinelli
Piero Farnetti*

o o o o o

Comune di Buti

VARIANTE AL P.d.R. n° 9- Valle di Badia- in catasto Foglio 17 part. 973

L'area in oggetto si trova alle pendici del Monte Serra, in un contesto territoriale che presenta caratteri a cavaliere tra il paesaggio montano e quello collinare; l'area è delimitata: a Nord dal Rio Seracino, a Sud dalla via di Badia, ad Est da terrazzamento abbandonato e invaso da vegetazione spontanea, ed Ovest da area boscata.

L'area di interesse è attraversata da un'antica viabilità, che la percorre da valle verso Monte, ed incontra i fabbricati storicizzati, un tempo a servizio del Monastero di Cintoia.

Sono presenti edifici che testimoniano la precedente esistenza di un piccolo borgo; questi si articolano in varie direzioni, a seconda dell'esposizione al sole, con destinazioni funzionali all'attività agricola e di un mulino. Fra i fabbricati è presente il detto mulino, presumibilmente rinascimentale, la cui struttura, recuperata manca di impianti.

Ad Ovest della radura si trova una cisterna di raccolta delle acque provenienti dai monti che la sovrastano utilizzata come riserva d'acqua che tramite una gora serviva il mulino. Attorno alla cisterna, si snoda un percorso in quota che, passando all'interno del vicino oliveto, raggiunge la sovrastante Via di Badia.

Le caratteristiche tipologiche sono proprie degli edifici rurali, piante generalmente regolari, tetto a doppia falda e materiali tipici delle costruzioni toscane (orditura di copertura e orizzontale lignee, strutture verticali in pietra locale con muratura incerta).

A mezzo del P.d.R. si è realizzata la rifunionalizzazione dell'area finalizzata allo sviluppo sostenibile del territorio tramite la realizzazione di un polo residenziale per ricostituire un presidio abitativo, ripristinare le funzioni e rivalorizzare le risorse presenti.

Gli obiettivi specifici del progetto così realizzati, che concorrono a quello programmatico generale, si possono così riassumere:

1. Recupero dei manufatti storicizzati, con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche, dei materiali e tecniche costruttive tradizionali, con particolare attenzione al mulino, dei materiali originari e dei percorsi che lo circondavano; si dovrà anche realizzare il riutilizzo simulato del vano macine e ricostruzione della mancante ruota.
2. Realizzazione di nuovi edifici nel rispetto dell'organizzazione a "borgo" e delle caratteristiche edilizie storicizzate, con particolare attenzione agli accorgimenti tecnologici relativi agli aspetti energetici con l'uso di materiali tradizionali, il tutto per non creare una disarmonia nel borgo.
3. Oltre ai nuovi edifici è stata realizzata una piscina, il cui inserimento è stato attento alle caratteristiche del terreno, assecondando l'attuale dislivello.

4. Recupero dell'antica viabilità e miglioramento dell'accessibilità all'area.
5. Definizione della raccolta delle acque meteoriche per successiva irrigazione dell'area; risono attivati i due bacini esistenti , in modo da raccogliere le acque meteoriche da utilizzare anche da bacino antincendio; è stato ripristinato il canale superficiale di raccolta delle acque meteoriche del comparto di P.d.R. che si immette nel bacino ubicato a valle.
6. Sistemazione, e nuova costruzione di muri a secco, terre armate, terrapieni il tutto per riorganizzare i dislivelli e regimare le acque e mettere l'intero complesso in sicurezza.
7. Recupero della testimonianza storica della cisterna, attraverso la sua sistemazione e messa in sicurezza, tanto da promuovere, oltre che recuperare la testimonianza storica.
8. Pulitura e manutenzione delle aree boscate limitrofe; in particolare la pulitura e messa in sicurezza di porzioni di bosco limitrofe all'intervento, tramite il taglio controllato dal Corpo Forestale, la cura delle essenze autoctone, per garantire una maggiore protezione contro gli incendi; i percorsi, ove possibile, saranno marcati da cipressi.
9. Intervento che asseconda l'assetto storicizzato delle funzioni, con assetto idrico di canalette di scolo delle acque, che vengano raccolte nel bacino a Valle.

In tale contesto, di buona qualità, si svolgono attività ricettive atte a favorire iniziative legate al tempo libero e al turismo itinerante colto. La esigua entità dei locali destinati al pernottamento non permette una sufficiente accoglienza, con esiti insufficienti anche di ordine economico, e a tal proposito l'Amministrazione Comunale , con propria Variante di Monitoraggio del R.U. ha già previsto un potenziamento dell'impianto fino a 300 mq. di nuova SUL, per potenziare gli edifici ricettivi, da attuarsi a mezzo di variante alla convenzione del PdR in essere.

A seguito della previsione di cui sopra, verificate anche alcune necessità di miglioramento dei servizi e utilizzo di quanto già realizzato, la proprietà ha deciso di proporre all'Amministrazione Comunale la presente Variante al PdR in atto, suddivisa in due fasi e altrettanti sub-comparti operativi, diversamente normati e diversamente temporizzati:

- intervento "Sub A", che prevede l'attuazione, nei termini di scadenza della vigente Convenzione, di alcuni interventi di manutenzione degli edifici esistenti ed in particolare dell'edificio n. 12 , così indicato nelle tavole progettuali, oltre all'attuazione per un ricovero delle attrezzature necessarie al mantenimento del verde.

In particolare per l'edificio 12 si prevede:

- tipologia edilizia di nuovo intervento consistente nella realizzazione di un collegamento tra due corpi di fabbrica già esistenti dell' edificio 12 , tramite una copertura in materiale leggero e tamponamento in cristallo sulle superfici verticali.

Completa l'intervento la chiusura dell'esistente area a porticato tramite l'istallazione di infissi per protezione dalle intemperie, così come già esistenti nell'altra metà dell'edificio 12.

In particolare per l'edificio 13 si prevede:

- tipologia edilizia di nuovo intervento consistente nella realizzazione di un edificio distribuito su due livelli, adibiti rispettivamente a ricovero attrezzi e supporti alla manutenzione del verde e del parco al piano terreno e a spazio ricreativo multiuso a piano primo.

- intervento " Sub B ", che prevede l'attuazione, con termine di quattro anni oltre la scadenza della vigente Convenzione, di nuovi edifici ricettivi.

In particolare per l'edificio 14 si prevede:

- tipologia edilizia di nuovo intervento consistente in due edifici gemelli per un totale di n. 6 appartamenti. Gli edifici sono disposti in linea ed interrotti da una piccola area esterna di collegamento quale punto di incontro e aggregazione, arricchita da una fontana alloggiata in una "finta" facciata dietro la quale è collocato un locale tecnico a servizio dei 6 appartamenti.

Il tutto come meglio rappresentato nei carteggi e negli elaborati che compongono la Variante al PdR n. 9 "Valle di Badia" (novembre 2017) e distinti da numeri e lettere.

In ultimo rileviamo come in contesto denso di testimonianze, di funzioni, ove la presenza umana fino a tutto il periodo bellico non ha avuto soluzioni di continuità, improvvisamente per i mutandi rapporti economici e sociali ebbe da subito un totale abbandono con altrettanto totale degrado, che anche a causa dell'estensione superficiale non consentiva tornaconto a nessun operatore per la rimessa in ripristino, tanto è che solo allorquando l'Amministrazione Comunale, sensibile alla necessità di recupero di questo importante contesto territoriale, ha deciso di inquadrarlo in un P.d.R. che prevedendo un incremento volumetrico, per bilanciare i costi/benefici dell'intervento, ha visto affacciarsi un operatore economico locale, che con i propri mezzi e risorse, nelle more dell'approvazione del P.d.R. ha iniziato un intervento di recupero del contesto ambientale e dei tre edifici storicizzati oggetto di conservazione.

Con l'attuazione del P.d.R, si è giunti ad una pressoché totale riorganizzazione del territorio e delle sue funzioni, anche agricole ove possibile, con il mantenimento del bosco e dell'oliveta.

Ai fini della maggiore descrizione degli interventi fatti e dei nuovi obiettivi, si rimanda alla relazione peritale redatta dal geom. Francesco Bandecca, i cui contenuti si danno qui interamente condivisi.

Il presente progetto di P.d.R. in variante (novembre 2017), si compone di n. 20 tavole compreso la presente Relazione Illustrativa, appositamente intitolate nel frontespizio in ragione dei disposti dell'art. 109, comma 1 lett. B, LRT 64/2014, e in ragione dei disposti del R.U. art. 33.

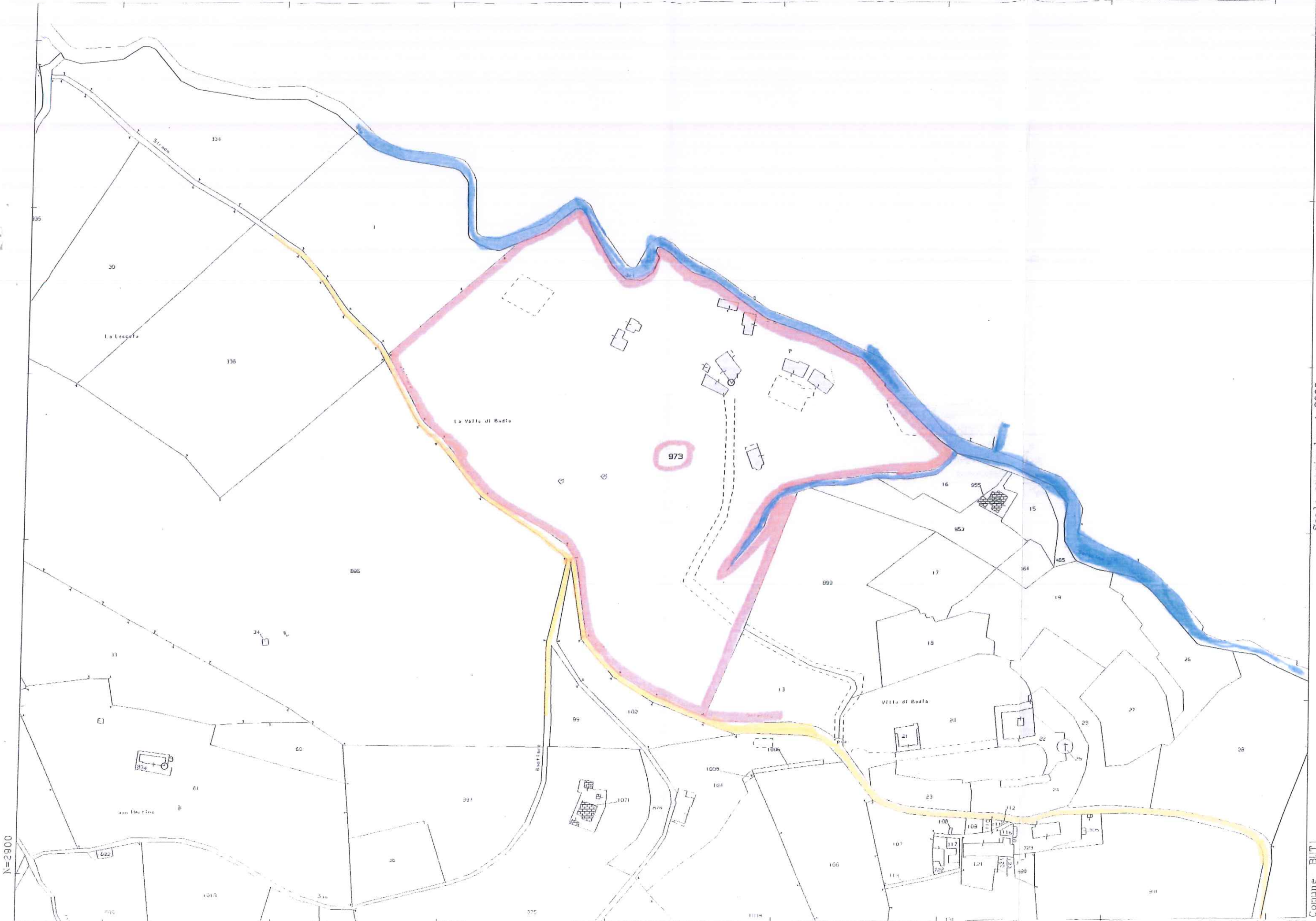
Buti 11/09/ 2018

Geom. Francesco Bandecca



Arch. Nicola Pinelli





11-Ott-2017 17.59.40
Prot. n. T320390/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune BUTI
Foglio 17

Particella 973