

Comune di **BUTI**

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

RELAZIONE di FATTIBILITA'

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

Tavola 14 di 20

settembre 2018

Geom. Francesco Bandecca

Arch. Nicola Pinelli

i Proprietari



Handwritten signatures of the owners:
M. B. Nelli
P. B. Nelli
P. B. Nelli

Premessa

Di seguito si presenta un'indagine sulla fattibilità dell'intervento proposto come contributo alla valutazione d'incidenza basata sul confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto.

In altre parole si individuano innanzitutto le risorse contestuali (aspetti storici, elementi notevoli, matrice insediativa, uso del suolo e sistema del verde, ovvero il paesaggio), se ne individuano i problemi ed, in base ad essi, gli obiettivi da perseguire; secondariamente si valuta se e come la proposta agisce sul valore aggiunto territoriale (inteso come rispetto e valorizzazione delle risorse territoriali) e sulla qualità dello spazio costruito (inteso come compatibilità e coerenza tra le caratteristiche edilizie, urbanistiche e ambientali, ed infine come e se il progetto riesce a creare uno sviluppo sostenibile, ovvero che abbia indotti a livello ambientale, sociale, economico e territoriale (valutazione fattibilità).

RELAZIONE DI FATTIBILITA' COME CONTRIBUTO ALLA VALUTAZIONE D'INCIDENZA ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO

Destinazione urbanistica

L'area oggetto dell'intervento è inquadrata dal Regolamento Urbanistico in parte come area interessata da Piano di recupero n°9 ed in parte è considerata area boscata.

(Per le norme specifiche si rinvia al testo del RU)

Vincoli territoriali (urbanistici, normativi, prescrizioni, ecc)

Dalla TAV 4 del Piano Strutturale, dal titolo "*Vincoli sovraordinati*" si riscontra che parte dell'area in oggetto è interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del RD n°3267/1923; inoltre è presente il vincolo delle aree protette (ex art.10 L.R. 52/82 e successive modifiche). Infine si ricorda che l'area di intervento ricade nella classe di pericolosità sismica media (S.2) per la parte relativa ai fabbricati.

Caratteri dell'area e analisi della sensibilità paesaggistica

Al fine di valutare la sensibilità paesaggistica si analizzano le componenti del paesaggio che caratterizzano l'area di studio (risorse co Area di intervento-
L'area in oggetto si trova alle pendici del Monte ; sintesi stato attuale)
territoriale che presenta caratteri a cavallo tra il paesaggio montano e quello collinare; l'area è definita a Nord, dal Rio Seracino, mentre a Sud, si ritrova la via di Badia, ad Est ed Ovest il bosco misto definisce i limiti; l'area quindi è rappresentata da una radura lambita in parte da bosco.

Aspetti storici-Elementi notevoli

L'area di interesse è attraversata da **un'antica viabilità**, che dalla Abbazia di Badia di Castelvecchio raggiungeva l'Abbazia di S.Stefano di Cintoia; tale percorso partiva dalla località La Ciona, fiancheggiava il Fosso del Seracino, lo attraversava, passava il punto di guardia, attraversava una radura con fabbricati e proseguiva, fino a scollettare e ricongiungersi con la via di Badia. Di tale percorso si ritrovano alcune tracce tuttora visibili.(vedi foto successive)



Percorso storico- il ponte



Percorso storico- pavimentazione



Percorso storico- Posto di guardia

Tra i fabbricati che si trovano nella radura, attraversata dalla viabilità storica, si trova un **mulino**, catalogato dal PS (TAV 3- Censimento antichi opifici), che si presume rinascimentale, con relativi percorsi di collegamento con gli altri fabbricati. Sia la viabilità, che l'edificio del mulino, risultano interamente recuperati.

Ad Ovest della radura si trova una **cisterna** di raccolta delle acque provenienti dai monti soprastanti e dalle Polle del Sasso Nero che serviva, tramite una gora, il mulino; infatti la gora, che aveva un troppo pieno di deflusso delle acque del Rio del Seracino, serviva la ruota del mulino, a seconda delle esigenze. La cisterna è stata totalmente recuperata.

Attorno alla cisterna, si snoda un percorso pedonale in quota che, passando all'interno dell'oliveto, raggiunge la soprastante Via di Badia, anch'esso totalmente recuperato.

Matrice insediativa

Gli edifici che si trovano nella radura, oltre al mulino di cui sopra, interamente recuperati, sono testimonianza di un agglomerato, paragonabile ad un piccolo borgo, in cui gli edifici si articolano in varie direzioni, a seconda dell'esposizione del sole, con destinazioni un tempo funzionali all'attività agricola e del mulino.

Le caratteristiche tipologiche sono proprie degli edifici rurali che caratterizzano molte delle colline e pianure del circondario, con planimetria generalmente rettangolare, tetto a capanna e materiali tipici delle costruzioni toscane (legno per le coperture, facciate a pietra faccia-vista, ecc).

Altri edifici di nuova fattura, ma con tipologie e materiali simili ai preesistenti, completano l'intervento del PdR in atto.

Uso del suolo-sistema del verde

Dalla consultazione del materiale allegato al Piano Strutturale e relativo all'indagine agronomica-paesaggistica, a cura dell'Agronomo Franchi, si

evidenza che l'area di interesse è caratterizzata dalla presenza di un bosco misto ceduo, pini, da un oliveto terrazzato; mentre nella zona attorno al Rio Seracino sono presenti formazioni riparali.

Dal rilievo diretto e dall'analisi delle visure catastali è stata realizzata una sintesi di dettaglio dell'area oggetto dell'intervento in cui si evidenzia l'uso del suolo (vedi tavola 1 di 20 in Variante al PdR).

Come si può constatare, anche in linea con quanto sostenuto dal Dott. Franchi, l'area presenta notevoli caratteri di antropizzazione, infatti nella parte centrale, si trova una radura destinata a seminativo, e a Sud-Ovest, è evidente la presenza di un oliveto organizzato a terrazzamenti, anche con muretti a secco, che denotano appunto antichi interventi dell'uomo al fine di rendere produttiva tale area.

Le essenze che caratterizzano il bosco misto, in base al rilievo diretto, sono principalmente specie autoctone, querce, lecci, pini e pioppi nella zona limitrofa al Rio Seracino. (In sintonia anche con quanto affermato dall'indagine sopraccitata del Dott. Franchi).

Una volta analizzate le risorse contestuali possiamo quindi concludere che la sensibilità paesaggistica dell'area è definita dall'interrelazione ed equilibrio tra le risorse stesse, e quindi, vista la loro eterogenea natura e le condizioni di recupero in cui versano, possiamo definire la sensibilità paesaggistica dell'area, media.

Analisi dei problemi risolti con il Piano di Recupero in atto

La causa principale dei problemi che affliggevano l'area è la perdita dell'organizzazione territoriale basata sulla vita rurale ed i suoi ritmi che consentivano il mantenimento e la manutenzione del paesaggio (equilibrio tra le risorse), del sistema boschivo, agricolo e degli edifici; infatti il cambio dei ritmi di vita, non più basati sulla redditività della produzione agricola, della necessità delle funzioni svolte dal mulino, lo sviluppo di viabilità limitrofe più agevoli, e l'abbandono della coltura del bosco (castagneti e pinete che fornivano legname e cibo) hanno comportato nel tempo il degrado dell'area e la conseguenza perdita della sua funzionalità.

Le conseguenze (effetti) di tale atteggiamento si possono tradurre in problemi specifici, affrontati in modo sistemico, fino a modificare il trend di sviluppo dell'area restituendo un importante risorsa paesaggistica, ambientale, territoriale.

I problemi risolti si possono tradurre :

- manutenzione del patrimonio boschivo con riduzione dei rischi di incendio;
- recupero di testimonianze storiche e del *genius loci* (cisterna, mulino, viabilità storica, edifici storicizzati);
- recupero di un potenziale economico-sociale-ambientale;
- recupero degli edifici storicizzati e conseguente recupero dell'antica organizzazione edilizia del luogo ("borgo");
- manutenzione della microrete idrografica, composta da canalette di raccolta e scolo delle acque che un tempo confluivano nel Rio Seracino e che, seguendo l'andamento del terreno, ne favorivano il drenaggio, contenendone anche i rischi di cedimenti, e successiva raccolta in apposita vasca per uso irrigazione e antincendio.

Obiettivi di sviluppo ulteriore

In base all'analisi, gli obiettivi di sviluppo non si possono limitare esclusivamente alla "*tutela e salvaguardia dell'immagine dell'area*", bensì ad una rivalorizzazione e rifunzionalizzazione dell'intero sistema delle risorse contestuali al fine di creare uno sviluppo attivo dell'intera area e la prospettiva di un nuovo modo di viverla, in funzione anche della creazione di un indotto a livello sociale, economico, ambientale e territoriale (sviluppo sostenibile), che con l'attuazione del PdR approvato, ha avuto un primo importante esito positivo, ma non sufficiente alla razionale ed economicamente possibile gestione senza un potenziamento della ricettività.

Concretizzazione obiettivo generale

Gli obiettivi specifici trovano un nesso logico nella definizione della strategia progettuale basata sulla funzionalizzazione dell'area; infatti gli obiettivi individuati sono da considerare nell'ottica di una visione sistemica di opere che oltre all'avvenuto recupero degli edifici esistenti, e la creazione di nuovi per promuovere e rivitalizzare le risorse territoriali rileggendole in chiave di sviluppo a tutto tondo legato alla funzione ricettiva, ovvero la creazione di un polo turistico-ricettivo; tale destinazione per altro individuata come ottimale, anche nella relazione del Dott. Franchi, che in base alle analisi e agli studi fatti conclude dicendo... "che il territorio comunale ha una naturale predisposizione per il turismo e agriturismo ..."), non trova ancora sufficienti risorse economiche di gestione per l'esiguità dei locali destinati a tali funzioni, tanto che l'Amministrazione Comunale nell'ambito della Variante Quinquennale di R.U. ha già previsto un accrescimento della SUL per 300 mq.

Impatto paesaggistico

Per impatto paesaggistico si intende quanto e come gli interventi proposti agiscono sul sistema delle risorse contestuali.

Elementi notevoli

Sono stati recuperati gli edifici storici, compreso il mulino, la viabilità e le aree pertinenziali, realizzati i recuperi delle risorse paesaggistiche e inseriti i nuovi edifici di PdR approvato, nonché ripristinate le alberature di ripa per favorire la nidificazione, coltivate le aree a produzione agricola, realizzate le opere per la mitigazione del rischio d'incendio e migliorata la sponda del Rio Saracino.

Matrice insediativa

La matrice insediativa non viene sostanzialmente alterata a livello di impostazione, basandosi sempre sul concetto originale di "borgo", e viene mantenuta la funzionalità e le pertinenze, ponendo ovviamente attenzione all'inserimento delle nuove strutture.

Inoltre i parcheggi necessari per gli edifici di nuovo impianto, saranno localizzati nella parte Sud-est dell'area assecondando anch'essi le gradinate esistenti.

Per i nuovi edifici, come detto, si prevedono piante generalmente rettangolari, o comunque di forma semplice e lineare, un'altezza massima di due piani fuori terra, le coperture in coppi e tegole toscane.

Uso del suolo e sistema del verde

Per quanto riguarda l'uso del suolo, l'intervento propone il mantenimento dell'oliveto terrazzato e la sua manutenzione, assecondando l'assetto storicizzato delle funzioni, intervenendo con opere di miglioramento del sistema di canalette di scolo delle acque, per non incidere con le corrivazioni delle medesime nell'area terrazzata di intervento, interposta tra l'oliveta a monte e al frutteto in disuso a valle.

Inoltre è prevista la pulitura e messa in sicurezza di porzioni di bosco limitrofe all'intervento per garantire una maggiore protezione contro gli incendi, potenziando tra l'altro l'impianto antincendio, se necessario.

Per quanto riguarda la realizzazione delle aree di sosta, il manto di copertura sarà il più possibile permeabile, con autobloccanti che consentono la crescita dell'erba o altre soluzioni compatibili che consentano la permeabilità del terreno.

Infine le essenze previste sono di tipo autoctono, non solo per quanto riguarda gli alberi, ma anche le siepi, che saranno utilizzate per delimitare la proprietà e le eventuali aree interne alla radura.

In particolare, in riferimento alla relazione del Dott. Franchi, per autoctone si intende, riguardo agli alberi, lecci, pini, castagni, anche se quest'ultime due specie furono introdotte dall'uomo per fornire legname, cibo e favorire il rimboschimento; inoltre, nelle zone vicine al Rio Seracino, si trovano anche pioppi e salici. Per quanto riguarda la macchia vera e propria le specie sono leccio, corbezzolo, lentisco, viburno, fillirea, ecc (vedi relazione generale del Dott. Franchi, pag. 35)

Infine per la macchia bassa le specie sono erica, lentisco, mortella, ginestra ,
ecc

Dalla breve descrizione del progetto emerge che le azioni individuate tendono a limitare l'impatto paesaggistico; infatti se da un lato le destinazioni funzionali sono compatibili con le tipologie edilizie esistenti; dall'altro le modalità di intervento rispettano le preesistenze e l'impianto ed organizzazione dell'area.

Valutazione di fattibilità come contributo alla valutazione di incidenza

Una volta conclusa l'analisi dello stato dei luoghi e la proposta di progetto si passa alla valutazione di fattibilità dell'intervento basata sul confronto tra gli obiettivi dello stato dei luoghi e del progetto; la conformità urbanistica dell'intervento, la conformità ai vincoli territoriali, il perseguimento dello sviluppo sostenibile.

Confronto tra obiettivi

Per quanto riguarda l'obiettivo generale di riqualificazione e rivalorizzazione delle risorse contestuali gli obiettivi del progetto sono coerenti con quelli derivanti dall'analisi dello stato dei luoghi; anzi il progetto va oltre, sul mantenimento e la riqualificazione del paesaggio da un lato, ma anche proponendo la creazione di un sistema che perpetri tale atteggiamento nel tempo.

Stessa cosa si può dire degli obiettivi specifici che concorrono al raggiungimento di quello generale.

Conformità urbanistica e ai vincoli territoriali

L'intervento previsto si basa sulla ripermetrazione del PDR n°9, ampliato e tuttavia la superficie territoriale di proprietà in modo da creare una definizione anche fisica dei confini; infatti la ripermetrazione è pensata in funzione di limiti individuabili visivamente ed in base alla proprietà coinvolta, e a quella di diritto. Gli standard urbanistici relativi ai parcheggi e verde sono all'interno del PdR, trattandosi di recupero senza l'obbligo di concorrere a standard in uso pubblico.

Per quanto riguarda gli interventi specifici proposti fanno riferimento alle norme tecniche della scheda relativa al PDR n°9 (art.33) e alle modifiche proposte nell'allegato "Normativa Tecnica di Attuazione".

Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico e la classificazione sismica l'intero intervento è mirato alla salvaguardia dell'intero sistema di scolo e canalizzazione delle acque dilavanti; per quanto riguarda gli interventi specifici

si fa riferimento alla relazione geologica allegata; inoltre, per quanto riguarda il vincolo delle aree protette, sono previste ulteriori opere di ripulitura e sistemazione delle aree boscate limitrofe, nel rispetto delle prescrizioni e gli interventi previsti nell'allegata relazione paesaggistica. Infine per quanto riguarda l'aspetto sismico, gli edifici saranno conformi alle vigenti normative.

Sviluppo sostenibile e indotti

Come detto anche precedentemente lo sviluppo sostenibile dell'intervento è innegabile, infatti alle azioni e metodi per la riqualificazione e tutela del luogo, si è pensato di rendere attivo il sistema delle risorse, gettando le basi per una nuova vita dell'area che ruoterà attorno alle residenze, e ad attività legate al turismo e all'accoglienza; inoltre, avendo impostato gli interventi sulla sensibilità paesaggistica, nel rispetto dello stato dei luoghi, e riducendo al minimo l'impatto ambientale, è garantito anche lo sviluppo ambientale e paesaggistico.

Un'ultima, ma non meno importante, considerazione riguarda agli indotti economici che possono ulteriormente scaturire dalla realizzazione del nuovo progetto; infatti la rivitalizzazione di questa area a destinazione turistico-ricettiva incentiverà ulteriormente la presenza di turismo con i relativi riflessi sulle attività dell'intero Comune.

Bientina, 11/09/2018

Geom. Francesco Bandecca



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and extending to the right.

Arch. Nicola Pinelli



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and extending to the right.