

APPENDICE N. 2 ALLA RELAZIONE SULLE ATTIVITA' VALUTATIVE DEL PIANO STRUTTURALE

APPROFONDIMENTI RELATIVI ALLE UTOE DI VILLA E BADIA TEGA

CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE RELATIVAMENTE ALLE PREVISIONI DI NUOVA EDIFICAZIONE CONSIDERAZIONI DI TIPO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Le presenti valutazioni sono state svolte ad approfondimento di quanto già esposto nella Parte I della Relazione sulle attività valutative del Piano Strutturale, tenendo conto delle indicazioni fornite dal P.T.C.P. all'art. 46 delle Norme e dell'Allegato K. In sostanza, si è intesa verificare ulteriormente la compatibilità delle scelte operate dal P.S. per quanto riguarda gli sviluppi edilizi previsti nelle frazioni di Villa e Badia Tega in ordine alla tutela delle risorse e delle invarianti individuate in dette frazioni.

1) Criteri e metodi di valutazione

Come indicato all'art. 100 delle N.T.A., il P.S. prevede nell'ambito dell'UTOE La Villa la realizzazione di quote di edilizia aggiuntiva fino a un massimo di 12 nuove abitazioni. Le possibili alternative a detto nuovo impiego di suolo e di risorse erano il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riorganizzazione del tessuto storico della frazione.

Si fa presente, prioritariamente, di aver valutato tali possibilità e di aver dedotto che il recupero, pur necessario, può dare solo una risposta assai parziale al fabbisogno abitativo della frazione. Infatti, bisogna tener conto che delle 15 abitazioni che al censimento 1991 risultavano non occupate permanentemente su un totale di 43, la maggior parte è utilizzata come residenza stagionale o comunque tenuta a disposizione dai proprietari residenti altrove; ci si trova quindi in presenza di un fattore - la volontà dei proprietari di non vendere né di utilizzare gli immobili diversamente da come fatto finora - che difficilmente può essere modificato nel breve periodo o sul quale comunque non è nelle possibilità dell'Amministrazione incidere in modo efficace con mezzi ordinari.

Si è ritenuta, pertanto, preferibile a livello prioritario la soluzione dello sviluppo edilizio, a condizione che ne venga verificata la compatibilità urbanistica e che la soluzione espansiva concorra alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale.

Le azioni di trasformazione previste dal P.S. consistono, fondamentalmente, nella realizzazione di alcuni edifici residenziali in forma isolata (in misura non superiore al 35% delle quote aggiuntive previste) all'interno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di Villa, in ubicazioni che saranno opportunamente definite dal R.U., e di altri edifici in forma isolata o coordinata (attraverso piani di lottizzazione o altri strumenti urbanistici attuativi) nell'Ambito di trasformabilità urbana. Le risorse che possono essere modificate dall'azione di trasformazione sono: i nuclei antichi di Villa e Giogatoio e la relativa area di tutela paesistica, le aree agricole delle Varianti 8b – Coltivi appoderati interni al bosco, e 10b – Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati, le sistemazioni agrarie, il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora, le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico.

L'azione di trasformazione dovrà risultare compatibile con le esigenze di conservazione dell'area di tutela paesistica attraverso il rispetto delle norme di cui all'art. 78 delle N.T.A.; la risorsa costituita dalle aree agricole e dalle relative sistemazioni dovrà essere salvaguardata attraverso interventi che non vadano a interessare aree coltivate di interesse primario o interessate da sistemazioni particolari, e inoltre che tengano conto delle prescrizioni, contenute sempre nell'art. 78, di salvaguardare le aree che presentano particolari caratteristiche di delicatezza e fragilità, come le aree terrazzate, ciglionate, quelle interessate da pendenze accentuate, e di rispettare i percorsi pedonali e agricoli consolidati dall'uso, le opere di sistemazione esterna ed ambientale preesistenti, di studiare i caratteri del lotto di pertinenza in relazione al processo evolutivo di base dell'area e ai rapporti con il contesto edilizio ed urbanistico, e con particolare riferimento agli eventuali caratteri agricoli preesistenti (forma della maglia agraria, opere di sistemazione preesistenti, viabilità minore ecc.), e di prevedere sistemazioni delle aree di corredo degli edifici compatibili con il contesto urbanistico, edilizio e paesaggistico, limitando allo stretto indispensabile movimenti di terra e relative opere di contenimento; la tutela della risorsa suolo dovrà essere assicurata attraverso i seguenti criteri: 1) limitare al minimo necessario l'occupazione di nuovo suolo per gli sviluppi edilizi; 2) rispettare il naturale andamento planaltimetrico dei terreni limitando al minimo i movimenti di terra, i riporti, la formazione di muri di sostegno e altre opere d'arte; 3) limitare al minimo la formazione di rampe interraste; 4) assicurare in ogni intervento un regolare e regimato deflusso delle acque meteoriche, in modo compatibile con le reti di scolo preesistenti; la tutela della risorsa acqua dovrà essere assicurata attraverso il miglioramento della rete di distribuzione idropotabile e attraverso un efficace sistema di smaltimento e trattamento dei reflui oltre che attraverso l'opera di regimazione di cui al precedente punto 4); la tutela della risorsa aria dovrà essere assicurata attraverso interventi che riducano al minimo il rischio di inquinamento atmosferico, di inquinamento acustico e di inquinamento luminoso; le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora si ritiene non dovrebbero ricevere mutamenti significativi per effetto delle azioni di trasformazione previste, in quanto la loro dimensione e tipologia non appare tale da indurre un consumo apprezzabile di tali risorse; per quanto riguarda le aree fragili dal punto di vista

geomorfologico e salve le maggiori restrizioni derivanti dalle prescrizioni di zona, dovranno essere garantite condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle norme tese a evitare la riduzione della impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 81 del P.I.T.

Oltre a quanto sopra, dovranno essere messe in atto misure di mitigazione o compensazione dei principali effetti negativi provocati dall'azione di trasformazione. Le principali misure comprendono: per quanto riguarda la possibile criticità relativa all'aumento del carico inquinante, viene individuata la misura di mitigazione rappresentata dal miglioramento della rete fognante, e dalla priorità agli investimenti pubblici nelle zone carenti o mancanti di fognatura; per quanto riguarda la criticità relativa all'aumento di produzione dei rifiuti, viene individuata la misura di mitigazione rappresentata dalla individuazione nell'UTOE di apposite aree ecologiche attrezzate; rispetto alla criticità relativa all'aumento del fabbisogno idrico, si individua la misura di mitigazione rappresentata da interventi tesi a favorire forme di accumulo e contenimento della risorsa idrica; rispetto alla criticità relativa all'aumento dei consumi energetici e in particolare di quelli elettrici si individua la misura di mitigazione rappresentata da interventi tesi ad aumentare il risparmio energetico e lo sfruttamento di energie alternative, in particolare quella solare; rispetto alla criticità relativa alla qualità dell'aria e in particolare all'inquinamento da rumore, si individua la misura di mitigazione rappresentata dalla approvazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica, in base al quale il territorio comunale dovrà essere suddiviso in zone acusticamente omogenee ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997; detto Piano dovrà essere approvato prima della formazione del R.U.

2) Considerazioni di tipo urbanistico e paesaggistico

Per quanto riguarda la compatibilità urbanistica, ad approfondimento di quanto evidenziato nella Relazione generale al P.S. e nella Relazione sulle attività valutative si forniscono i seguenti elementi conoscitivi in ordine alle caratteristiche edilizie, urbanistiche e tipologiche dei nuclei storici di Villa e Giogatoio.

Storicamente, il nome Giogatoio o Giogatojo (e in precedenza Giogatorio) indicava una fortezza facente parte del sistema difensivo della comunità di Ortignano, smantellata alla fine del XIV secolo col passaggio definitivo della zona al dominio di Firenze; a seguito dello smantellamento del forte di Giogatoio ebbe sviluppo il piccolo nucleo della Villa che si trova in posizione poco più bassa.

Si tratta quindi un sistema bipolare oggi completamente squilibrato a favore del nucleo civile e religioso di più recente formazione rispetto all'originario insediamento militare, e che in tempi recenti ha perduto compattezza e unitarietà a causa di alcuni sviluppi edilizi recenti ubicati prevalentemente in prossimità dei margini settentrionali del nucleo della Villa, rivolti a valle.

Appare importante, nell'ottica di sviluppi futuri, preservare i rapporti visuali che si sviluppano tra il percorso di accesso che arriva dal fondovalle e il nucleo storico della Villa; importante anche il rapporto visuale che dall'abitato della Villa si stabilisce con il nucleo del Giogatoio. La preminenza di tali rapporti e la forte presenza di sistemazioni a terrazzi fa ritenere che i possibili, modesti sviluppi edilizi debbano ubicarsi, per quanto riguarda le quote aggiuntive da posizionare all'interno dell'area di tutela paesistica, in posizioni defilate rispetto al nucleo storico e su aree non interessate da sistemazioni agrarie di pregio; per quanto riguarda gli interventi da eseguire nell'Ambito di trasformabilità urbana, si ritiene opportuno che essi vengano posizionati nelle fasce di terreno poste lungo la strada di accesso dal fondovalle, a partire dalla località Casina di Sotto, avendo cura di limitare le altezze e le dimensioni volumetriche dei manufatti.

1) Criteri e metodi di valutazione

Come indicato all'art. 101 delle N.T.A., il P.S. prevede nell'ambito dell'UTOE di Badia Tega la realizzazione di quote di edilizia aggiuntiva fino a un massimo di 6 nuove abitazioni. Le possibili alternative a detto nuovo impiego di suolo e di risorse erano il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riorganizzazione del tessuto storico della frazione.

Si fa presente, prioritariamente, di aver valutato tali possibilità e di aver dedotto che il recupero, seppure strategicamente fondamentale, non può dare una risposta esaustiva al fabbisogno abitativo della frazione. Infatti, bisogna tener conto che delle 27 abitazioni che al censimento 1991 risultavano non occupate permanentemente su un totale di 47, la grande maggioranza è utilizzata come residenza stagionale o comunque tenuta a disposizione dai proprietari residenti altrove; ci si trova quindi in presenza di un fattore - la volontà dei proprietari di non vendere né di utilizzare gli immobili diversamente da come fatto finora - che difficilmente può essere modificato nel breve periodo o sul quale comunque non è nelle possibilità dell'Amministrazione incidere in modo efficace con mezzi ordinari.

Pur ritenendo quindi preferibile, a livello prioritario, la soluzione del recupero, si è ritenuto opportuno non escludere del tutto le possibilità di sviluppo edilizio, a condizione che ne venga verificata la compatibilità urbanistica e che la soluzione espansiva concorra alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale.

Le azioni di trasformazione previste dal P.S. consistono, fondamentalmente, nella realizzazione di alcuni edifici residenziali in forma isolata, in ubicazioni che saranno opportunamente definite dal R.U., e che dovranno necessariamente ricadere all'interno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di Badia Tega, in quanto detta area occupa praticamente tutta la zona non boscata. Le risorse che possono essere modificate dall'azione di trasformazione sono: il nucleo storico di Badia Tega e la relativa area di tutela paesistica, le aree agricole della Variante 10b – Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati, le sistemazioni agrarie, il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora, le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico.

L'azione di trasformazione dovrà risultare compatibile con le esigenze di conservazione dell'area di tutela paesistica attraverso il rispetto delle norme di cui all'art. 78 delle N.T.A.; la risorsa costituita dalle aree agricole e dalle relative sistemazioni dovrà essere salvaguardata attraverso interventi che non vadano a interessare aree coltivate di interesse primario o interessate da sistemazioni particolari, e inoltre che tengano conto delle prescrizioni, contenute sempre nell'art. 78, di salvaguardare le aree che presentano particolari caratteristiche di delicatezza e fragilità, come le aree terrazzate, ciglionate, quelle interessate da pendenze accentuate, e di rispettare i percorsi pedonali e agricoli consolidati dall'uso, le opere di sistemazione esterna ed ambientale preesistenti, di studiare i caratteri del lotto di pertinenza in relazione al processo evolutivo di base dell'area e ai rapporti con il contesto edilizio ed urbanistico, e con particolare riferimento agli eventuali caratteri agricoli preesistenti (forma della maglia agraria, opere di sistemazione preesistenti, viabilità minore ecc.), e di prevedere sistemazioni delle aree di corredo degli edifici compatibili con il contesto urbanistico, edilizio e paesaggistico, limitando allo stretto indispensabile movimenti di terra e relative opere di contenimento; la tutela della risorsa suolo dovrà essere assicurata attraverso i seguenti criteri: 1) limitare al minimo necessario l'occupazione di nuovo suolo per gli sviluppi edilizi; 2) rispettare il naturale andamento planaltimetrico dei terreni limitando al minimo i movimenti di terra, i riporti, la formazione di muri di sostegno e altre opere d'arte; 3) limitare al minimo la formazione di rampe interrato; 4) assicurare in ogni intervento un regolare e regimato deflusso delle acque meteoriche, in modo compatibile con le reti di scolo preesistenti; la tutela della risorsa acqua dovrà essere assicurata attraverso il miglioramento della rete di distribuzione idropotabile e attraverso un efficace sistema di smaltimento e trattamento dei reflui oltre che attraverso l'opera di regimazione di cui al precedente punto 4); la tutela della risorsa aria dovrà essere assicurata attraverso interventi che riducano al minimo il rischio di inquinamento atmosferico, di inquinamento acustico e di inquinamento luminoso; le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora si ritiene non dovrebbero ricevere mutamenti significativi per effetto delle azioni di trasformazione previste, in quanto la loro dimensione e tipologia non appare tale da indurre un consumo apprezzabile di tali risorse; per quanto riguarda le aree fragili dal punto di vista

geomorfologico e salve le maggiori restrizioni derivanti dalle prescrizioni di zona, dovranno essere garantite condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle norme tese a evitare la riduzione della impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 81 del P.I.T.

Oltre a quanto sopra, dovranno essere messe in atto misure di mitigazione o compensazione dei principali effetti negativi provocati dall'azione di trasformazione. Le principali misure comprendono: per quanto riguarda la possibile criticità relativa all'aumento del carico inquinante, viene individuata la misura di mitigazione rappresentata dal miglioramento della rete fognante, e dalla priorità agli investimenti pubblici nelle zone carenti o mancanti di fognatura; per quanto riguarda la criticità relativa all'aumento di produzione dei rifiuti, viene individuata la misura di mitigazione rappresentata dalla individuazione nell'UTOE di una apposita area ecologica attrezzata; rispetto alla criticità relativa all'aumento del fabbisogno idrico, si individua la misura di mitigazione rappresentata da interventi tesi a favorire forme di accumulo e contenimento della risorsa idrica; rispetto alla criticità relativa all'aumento dei consumi energetici e in particolare di quelli elettrici si individua la misura di mitigazione rappresentata da interventi tesi ad aumentare il risparmio energetico e lo sfruttamento di energie alternative, in particolare quella solare; rispetto alla criticità relativa alla qualità dell'aria e in particolare all'inquinamento da rumore, si individua la misura di mitigazione rappresentata dalla approvazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica, in base al quale il territorio comunale dovrà essere suddiviso in zone acusticamente omogenee ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997; detto Piano dovrà essere approvato prima della formazione del R.U.

2) Considerazioni di tipo urbanistico e paesaggistico

Per quanto riguarda la compatibilità urbanistica, ad approfondimento di quanto evidenziato nella Relazione generale al P.S. e nella Relazione sulle attività valutative si forniscono i seguenti elementi conoscitivi in ordine alle caratteristiche edilizie, urbanistiche e tipologiche dell'aggregato di Badia Tega.

Il nome di Badia Tega deriva più probabilmente dall'etrusco *Tequnas* o dal latino *Teguna* che dalla contessa Tecla, alla quale si deve la costruzione della chiesa di S. Stefano (oggi S. Antonio) ove soggiornarono monaci provenienti dall'Abbazia di Selvamonda. Si tratta di un centro abitato di forma lineare, adagiato a mezza costa sui rilievi del Monte Bene, su un versante esposto a mezzogiorno che degrada verso il Fosso Teggina. Alcuni sviluppi edilizi recenti, negli anni 60 e 70, hanno determinato un ulteriore allungamento dell'abitato verso valle, lungo la strada di accesso e a monte di questa.

L'unica strada di accesso dal fondovalle permette di stabilire importanti rapporti visuali con l'edificato, sparso nel verde e variamente disposto in senso altimetrico sul versante, rapporti che si ritiene debbano essere conservati; come pure appare indispensabile conservare le sistemazioni a terrazzi particolarmente estese a monte dell'abitato e al termine di questo. Si ritiene pertanto che i modesti sviluppi edilizi previsti, oltre a realizzarsi con volumetrie ed altezze particolarmente contenute, e nel più rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 78 delle N.T.A., debbano ubicarsi in posizioni defilate rispetto al nucleo storico e su aree non interessate da sistemazioni agrarie di pregio.