



## CASTELROTTO E BADIA A PASSIGNANO VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettisti incaricati:

Architetto Silvia Viviani, Via di Ripoli 78, 50126 Firenze

Architetto Bernardo Tori, Via San Niccolò 68, 50125 Firenze

### *Relazione illustrativa*

*Fase di adozione*  
*Art. 19, L.R.T. 65/2014*

GIUGNO 2016



## Sommario

<b>Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Il podere di Castelrotto .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Il contesto ambientale, paesaggistico e la visualità .....</b>	<b>5</b>
Flora e fauna .....	6
Geologia .....	7
I crinali di Badia a Passignano e Poggio al Vento e gli insediamenti storici.....	8
Caratteri del paesaggio agrario .....	9
Relazioni e valori visuali .....	9
<b>3. Finalità, contenuti ed elaborati costitutivi della variante al Ru .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Elementi del progetto .....</b>	<b>26</b>
<b>5. Documentazione fotografica.....</b>	<b>28</b>

## Premessa

La società Antinori Agricola S.r.l., proprietaria di una serie di annessi agricoli non più utilizzati a fini agricoli siti nel Comune di Tavarnelle in Val di Pesa in località Castelrotto, intende recuperare le volumetrie ammesse dal vigente Regolamento Urbanistico a fini residenziali liberi ricollocandoli in prossimità delle aree attualmente occupate dagli annessi stessi. Il Regolamento Urbanistico vigente ammette tale recupero, ma, con specifica norma riferita agli immobili in oggetto, all'art. 82 delle NTA ne prevede una parziale ricollocazione pari ad almeno il 55%, nelle aree di pertinenza dell'insediamento esistente ed il restante 45% da destinare ad edilizia residenziale convenzionata e da collocarsi in prossimità del nucleo antico di Badia a Passignano.

L'Antinori Agricola ha presentato al Comune di Tavarnelle una proposta di ricostruzione delle volumetrie ammesse dal RU (3600 mc), attraverso ristrutturazione urbanistica, con demolizione completa dei 6 annessi in oggetto e ricostruzione di due ville (fabbricati principali) e di due fabbricati minori. Tale intervento viene consentito esclusivamente mediante piano attuativo che potrà essere meglio qualificato come Piano di Recupero. L'intervento così configurato necessita di una apposita variante al RU che ne preveda l'attuazione. Tale variante dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero ai sensi della LRT 65/2015, art. 228 comma 2 (dato che il Comune ha RU "scaduto") e art. 107 comma 3. La Giunta Comunale, con apposita comunicazione del 6/03/2015 indirizzata al responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, ha valutato positivamente la proposta dando conseguente mandato al responsabile di attivare le procedure necessarie alla fattibilità dell'intervento. La proposta risponde, infatti, ai mutati obiettivi dell'amministrazione in materia di edilizia residenziale convenzionata e di riqualificazione paesaggistica dell'ambito di studio.

La procedura di variante è stata avviata con deliberazione del Consiglio Comunale **n. 38 del 17.07.2015**. Gli elaborati predisposti tengono conto dell'esito della **Conferenza di copianificazione** di cui all'art. 25 della L.R. toscana n.65/2014, svoltasi il **14.09.2015**, i cui esiti hanno confermato indirizzi e interventi proposti ad eccezione della previsione di un edificio da destinare a punto informativo di servizio al turismo, da collocare nei pressi del parcheggio esistente di Badia a Passignano (si veda verbale della riunione).

## 1. Il podere di Castelrotto

L'area d'intervento è localizzata ad una quota di circa 340 metri s.l.m, in un'area a mezza costa relativamente pianeggiante posta tra due rilievi collinari che sorgono di fronte al borgo di Badia a Passignano, in direzione nord ovest.

Al centro dell'area d'intervento, in asse con la strada rettilinea che lo collega al borgo di Badia a Passignano, si trova l'edificio denominato "Podere Castelrotto", nucleo intorno al quale negli anni dal '66 al '70 è stata costruita, in più fasi, una serie di capannoni prefabbricati in cemento armato per l'allevamento degli animali.

Il podere storico, il cui edificio principale è un edificio lorenese a pianta regolare e compatta di epoca tardosettecentesca presente anche nel catasto leopoldino, non è di proprietà della Società Antinori Agricola.

L'area di proprietà si sviluppa a nord-est e a sud-ovest del nucleo storico e conta la presenza di quattro capannoni prefabbricati nell'area di nord-est e due capannoni prefabbricati nell'area di sud-ovest.

I sei capannoni sono disposti parallelamente alle curve di livello e collegati fra loro da una strada di campagna che costeggia il perimetro della vigna, che si sviluppa a sud verso valle, e da alcuni percorsi nella retrostante area boscata che sviluppa a nord dell'insediamento, verso monte.

I capannoni sono attualmente non più utilizzati e versano in stato di evidente degrado. Costituiscono per forma, dimensioni e materiali elemento incongruo in termini sia urbanistici, sia paesaggistici- ambientali, soprattutto in riferimento al contesto di notevole pregio nel quale sono inseriti.

Gli edifici in oggetto sono descritti e normati all'interno del RU del Comune di Tavarnelle Val di Pesa nel documento "Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto".

In particolare all'interno delle schede n. 431, n. 432, n. 433, n. 434, n. 435 e n. 436, riportate nell'**Allegato 1** alla **Relazione di avvio del procedimento** della presente

Variante al Regolamento urbanistico per Castelrotto e Badia a Passignano.

## 2. Il contesto ambientale, paesaggistico e la visualità

La particolarità e il valore dell'ambito su 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 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**, dalle coltivazioni di vite e olivo e dai vari complessi rurali di origine medievale, e strutturato secondo il sistema policentrico e a maglia.

L'ambito di studio si trova proprio al centro dell'area protetta 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".

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 (DLgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni).

Di seguito è tracciata una descrizione sintetica delle principali componenti naturalistiche e ambientali dell'area di studio, in parte estrapolate dalla **Scheda dell'ANPIL di Badia a Passignano, PTC Provincia di Firenze**, e delle principali componenti paesaggistiche emerse da una prima indagine conoscitiva.

## **Flora e fauna**

La flora e vegetazione presente nell'area protetta di Badia a Passignano può essere così suddivisa:

- ✓ colture specializzate - si tratta soprattutto di viticoltura ed olivicoltura, in parte di impianto recente.;
- ✓ seminativi arborati a olivo – si tratta di coltivi più antichi, presenti soprattutto nei pressi dell'abitato di Poggio al Vento;
- ✓ boschi degradati a prevalenza di cerro e pino domestico che si estendono sul versante che guarda a sud - si tratta di vegetazione secondaria percorsa da fuoco, come testimoniano alcuni resti presenti sul terreno di tronchi carbonizzati e danni alla parte basale dei fusti di pino domestico. Numerose le piante xerofite, quali cisto, leccio, erica arborea e ginestra spinosa;
- ✓ boschi dominati da roverella, cerro e orniello con presenza sporadica di pino domestico e che si trovano su tutto il versante nord che guarda l'Abbazia.

L'apparente uniformità di età degli individui, la quasi completa assenza di rigenerazione e alcune probabili tracce del sesto d'impianto, fanno presumere che il popolamento di pino domestico sia di origine antropica. Il taglio del bosco, nei decenni che si sono succeduti, avrebbe in tal caso favorito le latifoglie, portando alla situazione attuale, in cui la maggiore densità di individui si riscontra nelle zone meno accessibili e sfruttabili.

Nelle parti di bosco più vecchio si può incontrare:

- ✓ qualche maggiociondolo e olmo campestre;
- ✓ impianto di pino strobo, presente esclusivamente presso il Borro di Rimaggio. L'impianto non è recente (per lo meno 30 anni).

I diversi ambienti presenti nell'area, boschi a diversa composizione e struttura, coltivi, incolti, arbusteti, acque ferme e correnti, permettono il mantenimento e la riproduzione di molte specie faunistiche.

L'aspetto più significativo è l'elevato indice di biodiversità che potrebbe essere fonte di irradiazione nelle zone circostanti di numerose specie contribuendo a ricreare equilibri che le differenti attività umane hanno fortemente compromesso.

Per quanto riguarda i mammiferi è stata accertata la presenza di 17 specie, una delle quali, quella del topo quercino, inserita nell'allegato A della LR 56/2000 in quanto specie di interesse regionale.

Gli uccelli sono presenti con 52 specie nidificanti, delle quali 3 di interesse regionale, ossia il gheppio, l'averla piccola e il codirosso, mentre 12 sono considerate vulnerabili o in declino a livello europeo.

Per la fauna "minore" si segnala, tra gli anfibi, la presenza della rana italica, anche questa d'interesse regionale, mentre i rettili sono presenti con 9 specie.

In totale per la fauna vertebrata, allo stato attuale delle conoscenze, si ha questa situazione:

- ✓ vertebrati presenti: 81 specie
- ✓ d'interesse regionale: 5 specie
- ✓ d'interesse comunitario - uccelli: 12 specie

## **Geologia**

Nell'area affiorano varie formazioni geologiche le cui rocce sono state depositate nell'antico Oceano Ligure-Piemontese, chiusosi a causa dei movimenti tettonici che hanno poi portato alla orogenesi alpina.

Alle rocce originate da depositi di mare profondo si susseguono rocce formate a partire da depositi avvenuti in mare più basso e successivamente in ambiente continentale. In particolare nell'ambito oggetto di studio affiorano arenarie e siltiti silicoclastiche-carbonatiche (Cretacico superiore), argilliti grigio-brune e calcilutiti (Cretacico superiore - Paleocene) e la Formazione di Monte Morello, rocce originate da depositi di frana sottomarina con affioramento di strati anche molto spessi di calcari marnosi (colore chiaro e grigio) e marne (Paleocene superiore - Eocene Medio).

## **I crinali di Badia a Passignano e Poggio al Vento e gli insediamenti storici**

La struttura dell'insediamento storico è 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. Come testimonianza dell'antico sistema insediativo sono particolarmente interessanti oltre l'abbazia e il castello di Badia a Passignano, alcuni sentieri storici con tracce di lastricato e di antichi ponti come quelli che da Badia portavano all'antichissimo abitato di Poggio al Vento e alcuni esempi ben conservati del sistema dei poderi: *Pogliano o Pugliano, Podere Monte, La Selva e Calcinaia*.

Il complesso monastico di San Michele Arcangelo sorge lungo una viabilità principale di crinale in posizione di controllo del territorio, domina il paesaggio nell'ambito dei rilievi a est del fiume Pesa. Più volte distrutto e ricostruito, oggi appare più come un castello che come una comunità monastica. E' racchiuso infatti all'interno di mura quattrocentesche a pianta quadrangolare con torri d'angolo. Si notano bene alcune integrazioni neogotiche realizzate alla fine del XIX secolo quando, soppressa la comunità monastica, venne trasformato temporaneamente in una villa. La chiesa abbaziale, a pianta a croce latina, è stata quasi interamente ricostruita dalla seconda metà del XVI secolo. Nel 1986 il monastero è tornato alla Congregazione vallombrosana.

Vicina alla Badia e al podere di Castelrtotto, lungo strada che dalla frazione di Sambuca conduce al monastero, si trova una cappella che prende il nome dal podere in cui fu costruita: Cappella del Morandello. Si tratta di un piccolo edificio dotato di una semplice facciata al cui centro sorge il portale affiancato da due finestrelle quadrate con sottostati inginocchiatoi e sovrastato da un occhio ovale. Tutte le aperture sono incorniciate da pietra serena e l'edificio appare curato ed elegante anche grazie alle due volute che lo raccordano sui lati al muretto in pietra posto lungo la via che regge la strada fino al nucleo di Badia.

A breve distanza verso nord, sulla strada che conduce a Panzano e Greve in Chianti, è situata un'altra piccola ed elegante cappella a pianta circolare realizzata per ricordare

la memoria di un miracolo qui realizzato da San Giovanni Gualberto, la Cappella dei Pesci. L'edificio ha pianta circolare ed è sovrastato da una cupoletta, nella cui lanterna è riportata la data di costruzione "1798", rivestita esternamente da mattoni disposti a squame di pesce. All'interno, sotto l'altare, è collocata la vasca dalla quale sgorgava l'acqua della sorgente miracolosa.

**Poggio al Vento** è l'altro riferimento territoriale importante nell'ambito oggetto di studio. La sua cima, che fa da sfondo all'Abbazia di San Michele se la si guarda da nord-ovest e da Castelrotto, fu sede di un castello di proprietà privata poi ceduto ai monaci dell'Abbazia di Passignano. Negli ultimi anni ha assunto l'aspetto di un borgo rurale in parte in stato di abbandono. Nell'abitato sono da segnalare un torre del XIII secolo e la chiesa romanica di Sant'Andrea.

### **Caratteri del paesaggio agrario**

Il paesaggio agrario di queste colline è caratterizzato da zone specializzate a vigneto, spesso derivate da operazioni recenti di ristrutturazione fondiaria e agricole, e da alternanza tra oliveti e seminativi varimente inframezzati anche da superfici boscate.

La coltivazione del vigneto non assume quasi mai i caratteri di una vera propria monocoltura, a causa di una morfologia che non permette grandi estensioni esclusivamente dedicate alla vite. Sono presenti tuttavia zone specializzate abbastanza estese (fino a 10/15 ha), anche se con qualche intersezione di oliveto e talvolta di bosco. Gli impianti meno recenti sono stati fatti eliminando qualsiasi elemento che rendesse più complicata la modellazione dei versanti o potesse ostacolare le lavorazioni. Il risultato sono ampi vigneti a rittochino che formano un'immagine abbastanza uniforme, interrotta solo dalle strade e dal corredo di olivi e alberi attorno alle case rurali o i piccoli centri.

### **Relazioni e valori visuali**

La Strada di Badia è una viabilità storica che da Sambuca porta all'omonimo nucleo antico caratterizzata da visualità molto aperta. Da essa, una volta giunti nei pressi del nucleo antico, si può apprezzare l'intero ambito riferibile al podere Castelrotto coltivato a vigneto e organizzato a mezza costa. La visualità reciproca e i rapporti

fisiografici tra i due luoghi risultano molto forti. Immediatamente sopra il vigneto e gli edifici di Castelrotto, in direzione nord est, emerge la cima boscata del poggio sulle cui pendici si insedia il podere.

Percorrendo la stessa strada è anche possibile fruire di scorci panoramici e visuali sui principali punti di riferimento del sistema morfologico e insediativo che caratterizza l'ambito del fiume Pesa e i suoi crinali a nord est. In particolare il Poggio al Vento che fa da sfondo all'Abbazia di San Michele guardando da nord-ovest e da Castelrotto e i principali insediamenti e poderi interconnessi attraverso un sistema ramificato e ben riconoscibile di percorsi poderali.

Questo insieme di colline intensamente coltivate e insediate, ben riconoscibile come una delle immagini archetipe della Toscana di oggi conosciuta nel mondo, domina il rapporto tra morfologia del rilievo, manufatto edilizio, vigneto, oliveto e bosco. Nell'equilibrio tra questi diversi usi e nella figurazione dei vari elementi che compongono questo quadro sta il carattere della struttura profonda del territorio oggetto di studio e dunque è nel disegno di queste stesse componenti che va ricercata la qualità del progetto.

Nell'ambito specifico del podere di Castelrotto sono presenti alcuni elementi di degrado ambientale come gli edifici dismessi, che impattano sia per le notevoli dimensioni sia per il loro stato di abbandono, oppure le schermature alberate di alcuni dei capannoni realizzate con essenze non autoctone e inadatte al contesto.

Nell'area protetta di Badia a Passignano esistono inoltre due sentieri segnalati con percorso ad anello che partono e tornano a Badia a Passignano percorrendo le colline circostanti, da dove si possono godere vedute panoramiche di grande suggestione e interesse.

Un sentiero passa da Badia a Passignano e in successione da Casa Silla, Casa la Paurosa, Casa Pugliano a Casa la Selva per poi tornare alla Badia (indicato con il n. 3 nella scheda descrittiva dell'ANPIL, PTC provincia di Firenze).

Un'altra parte da Badia a Passignano per raggiungere l'antico borgo medioevale di Poggio al Vento e tornare poi alla Badia. (indicato con il n. 4 nella scheda descrittiva dell'ANPIL, PTC provincia di Firenze).

### 3. Finalità, contenuti ed elaborati costitutivi della variante al Ru

La variante allo strumento urbanistico comunale vigente, preordinata al piano attuativo necessario per il recupero di edifici agricoli dismessi in località Podere Castelrotto, ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe.

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale ha definito nella fase di avvio del procedimento, finalizzato alla formazione della variante al vigente regolamento urbanistico sono:

- ✓ Recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esse limitrofe;
- ✓ Tutela del centro storico minore di Badia a Passignano.

Sono **contenuti** della variante al RU:

- ✓ Eliminazione dalle previsioni del RU vigente dell'intervento di nuova edilizia residenziale sociale nei pressi del centro storico di Badia a Passignano;
- ✓ Studi e approfondimenti conoscitivi per il nucleo storico di Badia a Passignano e il suo intorno;
- ✓ Definizione dell'ambito del **Piano di recupero** (PdR) per Castelrotto;
- ✓ Individuazione degli interventi ammessi e dei relativi ambiti localizzativi;
- ✓ Definizione delle linee guida della riqualificazione del paesaggio per l'intervento a Castelrotto.

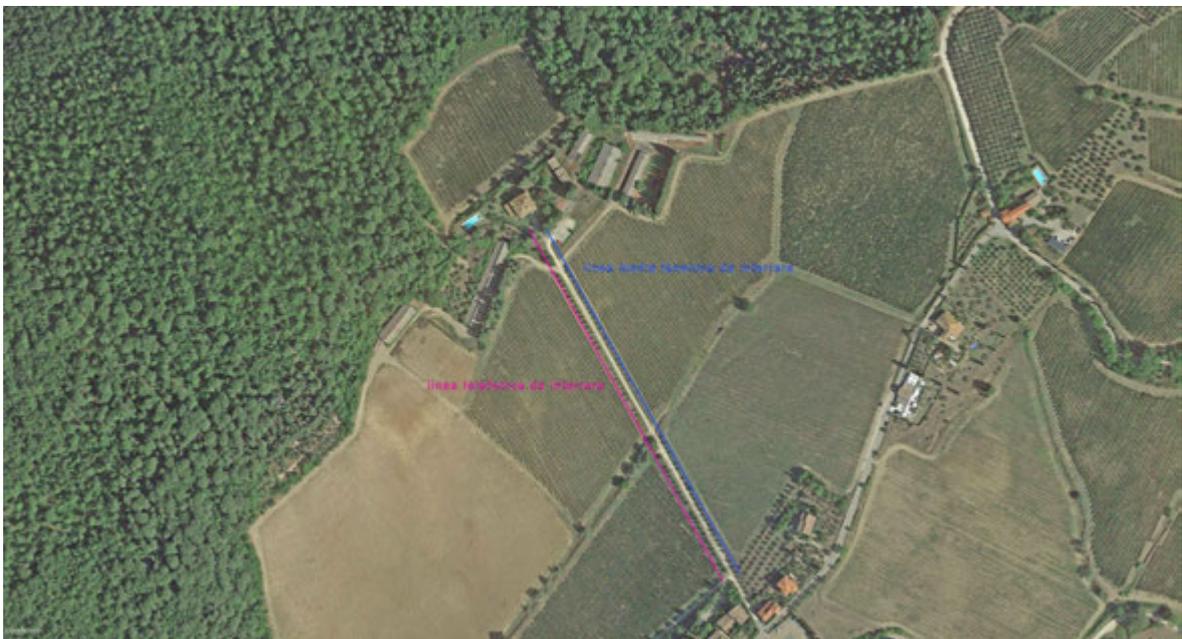
Sono contenuti della variante urbanistica al RU per Castelrotto e Badia a Passignano gli **approfondimenti** relativi agli aspetti paesaggistici predisposti per la conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Le principali **azioni** conseguenti al piano sono:

- ✓ Demolizione di sei annessi agricoli esistenti e non più utilizzati che versano in stato di abbandono e degrado;

- ✓ Ricostruzione di due edifici principali e due secondari, tutti con destinazione residenziale libera, congrui al contesto per morfologia e tipologia edilizia;
- ✓ Mantenimento, valorizzazione e cura della principale viabilità poderale storica con creazione di dotazioni ecologiche come siepi o filari alberati;
- ✓ Riqualificazione del paesaggio attraverso la collocazione di oliveti e/o di gruppi o filari di alberi nei pressi dei nuovi edifici per valorizzare le visuali prospettiche dalla viabilità di crinale, fare da filtro tra residenza e aree agricole, attenuare l'impatto delle trasformazioni.

Relativamente alla viabilità storica, durante la predisposizione del PdR e previa valutazione di fattibilità fatta di concerto con i due rispettivi enti gestori, potrà essere valutata la possibilità di interrare le due linee aeree, una telefonica e una elettrica a bassa tensione, entrambe collocate lungo il tratto finale della viabilità principale di accesso per Castelrotto. Tali elementi sono schematicamente rappresentati nella foto aerea riportata di seguito.



## GLI ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL RU SONO:

### 1. **Relazione illustrativa** contenente:

- ✓ descrizione dell'area di intervento e del contesto territoriale;
- ✓ finalità e contenuti della variante al RU;
- ✓ elenco degli elaborati costitutivi della variante al RU;
- ✓ elementi del progetto;
- ✓ verifica di adeguamento al PIT/PPR;
- ✓ documentazione fotografica.

### 2. **NTA - estratto stato vigente e stato modificato;**

### 3. **Elaborati di quadro conoscitivo per Castelrotto e il nucleo storico di Badia a Passignano con specifico contenuto paesaggistico -**

*predisposti per la conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014:*

- ✓ Allegato 1 - Quadro territoriale - schemi interpretativi - varie scale;
- ✓ Allegato 2 - Uso del suolo - scala 1:5.000;
- ✓ Allegato 3 - Il disegno del paesaggio agrario - scala 1:5.000;
- ✓ Allegato 4 - Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000.

### 4. **Elaborati di progetto per Castelrotto con specifico contenuto paesaggistico -**

*predisposti per la conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014:*

- ✓ Allegato 5 - Schema planimetrico indicativo e linee guida progettuali - s.1:5.000;
- ✓ Allegato 6 - Foto inserimento della proposta progettuale - varie scale.

### 5. **Scheda norma Piano di recupero di Castelrotto** contenente:

- ✓ quadro territoriale;
  - ✓ individuazione dell'ambito del piano di recupero su ctr - scala 1:10.000;
  - ✓ individuazione dell'ambito del piano di recupero su foto aerea - scala 1:2.000.
- PARTE 1**
- ✓ termini della riqualificazione e del ridisegno del paesaggio.
- P. 2**
- ✓ interventi ammessi e riferimenti normativi;
- P. 3**
- ✓ individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi su Carta Tecnica Regionale - scala 1:2.000;
  - ✓ dimensionamento.

- ✓ Individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi, su base catastale - scala 1:2.000;
- ✓ caratteri della qualità architettonica;
- ✓ caratteri della qualità degli spazi aperti;
- ✓ condizioni di tutela ambientale.

6. **Allegato 7 - Perizia per la definizione del confine delle aree boscate in località Castelrotto**, di proprietà Marchesi Antinori s.p.a, del perito agrario Filippo Ninci.

Inoltre durante la precedente fase di avvio del procedimento, in applicazione della L.R. 65/2014, della L.R.T. 10/2010 e del DLgs 152/2006, sono stati predisposti i seguenti due documenti:

- ✓ **Relazione di avvio del procedimento**, art. 17 della L.R. 65/2014,
- ✓ **Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS**, art. 22 L.R.T. 10/2010.

Nella Relazione di avvio del procedimento della variante al regolamento urbanistico per Castelrotto e Badia a Passignano e nel Documento preliminare per la verifica di VAS sono stati già delineati i seguenti ulteriori contenuti:

- ✓ **Quadro di riferimento normativo;**
- ✓ **Soggetti da coinvolgere nel procedimento;**
- ✓ **Quadro di riferimento della valutazione;**
- ✓ **Aspetti ambientali e pressione sulle risorse.**

In questa sede si ritiene utile evidenziare che la **Tavola 1a - Studi per i nuclei storici "Noce e Badia a Passignano"** del Regolamento urbanistico vigente non viene modificata, ma i suoi contenuti, relativamente a Badia a Passignano, non costituiscono più indirizzo valido, date le modifiche apportate all'articolo 82 delle NTA del RU.

La verifica di adeguamento al PIT/PPR (artt. 20 e 21 della disciplina del PIT) consiste nell'appurare il rispetto della disciplina statutaria, la coerenza con gli obiettivi, gli indirizzi per le politiche e le direttive del Pit, dei contenuti della presente variante. Lo

statuto del territorio, declinato nelle sue componenti di patrimonio territoriale e invariante strutturali, costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute nella variante ed elencate al precedente paragrafo.

Relativamente alla rappresentazione delle invarianti strutturali nel PIT/PPR, in particolare in riferimento alla struttura agro-forestale, si ritiene opportuno segnalare alcune imprecisioni riscontrate nella rappresentazione cartografica delle aree boscate, la cui campitura si sovrappone anche ad uno dei capannoni esistenti a nord - est dell'ambito di trasformazione di Castelrotto. L'errore apparente è dovuto principalmente alla scala originaria di rappresentazione del PIT/PPR, scala 1:50.000, ed al fatto che tale edificio si trova proprio sul limite del bosco così che le chiome degli alberi, e le relative ombre nella foto aerea, ne sormontano la copertura.

Attraverso la perizia di cui all'Allegato 7 è stato possibile determinare con esattezza il confine allo stato attuale delle aree boscate presenti a nord est e a sud ovest della zona e confermare di conseguenza quanto era stato possibile valutare già dall'esame delle foto aeree. Nello specifico la perizia fa emergere l'esistenza di due refusi nella retinatura della cartografia relativa alla mappatura del vincolo " territori coperti da foreste e da boschi" (art.142. c.1, lett. g, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio DL 42/2004) del PIT, nello specifico:

- nell'area di nord est sono stati inclusi nel retino di area boscata spazi liberi da bosco e un fabbricato ad uso stalla;
- nell'area di sud ovest è stata inclusa nel retino di area boscata una oliveta.



***Si precisa dunque che il limite attuale del bosco, così come documentato nella perizia di cui all' "Allegato 7", è esterno agli ambiti di trasformazione che sono oggetto del Piano di recupero e che sono individuati nella relativa Scheda norma.***

*1Estratto da PIT/PPR - Aree boscate - sovrapposto e indicato con la linea rossa il limite del bosco come individuato con la perizia di cui all'allegato 7.*

Di seguito si riportano le principali azioni e gli interventi che conseguono alla presente variante urbanistica, così come aggiornati in seguito all'esito della conferenza di Copianificazione del 14/09/2015.

Essi sono:

- ✓ Demolizione di sei grandi annessi agricoli esistenti e non più utilizzati che versano in stato di abbandono e degrado;
- ✓ Ricostruzione di due edifici principali e due secondari, tutti con destinazione residenziale libera, congrui al contesto per morfologia e tipologia edilizia;
- ✓ Mantenimento, valorizzazione e cura della principale viabilità podereale storica con creazione di dotazioni ecologiche come siepi o filari alberati;
- ✓ Riqualficazione del paesaggio attraverso la collocazione di oliveti e/o di gruppi o filari di alberi nei pressi dei nuovi edifici per valorizzare le visuali prospettiche dalla viabilità di crinale, fare da filtro tra residenza e aree agricole, attenuare l'impatto delle trasformazioni.

Si ricorda inoltre che tra i contenuti della variante è compresa l'eliminazione della previsione di nuova edilizia residenziale sociale, intervento previsto dal RU vigente e localizzato nei pressi del centro storico di Badia a Passignano.

In riferimento all'insieme di queste azioni vengono presi in considerazione gli **indirizzi per le politiche, gli obiettivi di qualità e le direttive** contenuti nel documento del Ppr "Scheda ambito di paesaggio n. 10 - Chianti" e riferiti all'ambito territoriale interessato dalla variante e, di seguito, viene espresso un giudizio sintetico di coerenza utilizzando i termini di: contrasto, indifferenza, coerenza e attuazione. Più in particolare con il termine '**contrasto**' si intende indicare la presenza di azioni definite in antitesi alla direttiva regionale o i cui effetti possono ostacolare il raggiungimento dell'obiettivo definito nel piano paesaggistico; con '**indifferenza**' si intende evidenziare la non attinenza delle previsioni con gli argomenti contenuti nell'indirizzo o nella direttiva in oggetto; con '**coerenza**' si intende indicare la piena sintonia dei contenuti della variante urbanistica con l'indirizzo, l'obiettivo di qualità o la direttiva citata; infine con '**attuazione**' si intende rilevare che gli interventi previsti possono contribuire fattivamente a realizzare le condizioni e gli obiettivi auspicati nel piano paesaggistico.

Gli estratti dei documenti sopra citati del PIT/PPR sono riportati in corsivo.

## **INDIRIZZI PER LE POLITICHE PER LE AREE RIFERIBILI AI SISTEMI DELLA COLLINA**

*4. tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri collinari che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorno agrari, le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine è necessario evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, filari alberati);*

### **coerenza - attuazione**

*5. favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, condizioni di riuso e riqualificazione che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme. In quest'ottica vanno tutelate anche le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;*

### **indifferenza**

*6. valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicatura con i vigneti e superfici forestali, promuovendo una diversificazione che assicuri la continuità ecologica dei boschi e di ridurre il valore paesaggistico complessivo dell'area;*

### **coerenza - attuazione**

*7. favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;*

### **coerenza - attuazione**

8. favorire il mantenimento, anche attraverso adeguati sostegni, degli elementi di impronta tradizionale presenti nei sistemi colturali che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (ciò in relazione alla presenza e all'efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante);

**indifferenza**

9. salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;

**indifferenza**

10. per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

**indifferenza**

11. adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, nei sistemi di Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi;

**indifferenza**

12. promuovere il ripristino dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa. Ciò con particolare riferimento alla razionalizzazione e riqualificazione dei bacini estrattivi di argilla del Ferrone, all'area del cementificio di Testi e alle cave di Montegrossi;

**indifferenza**

13.prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

**indifferenza**

## OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE

### Obiettivo 1

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario.

### DIRETTIVE CORRELATE

1.1 - *mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;*

#### **coerenza - attuazione**

1.2 - *tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;*

#### **coerenza**

1.3 - *tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;*

#### **coerenza**

1.4 - *contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da*

*aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;*

#### **indifferenza**

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- *siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*
- *rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*
- *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
- *contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

#### **coerenza - attuazione**

1.6 - *nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;*

#### **indifferenza**

1.7 - *favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.*

#### **coerenza**

### **Obiettivo 2**

**Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico.**

## **DIRETTIVE CORRELATE**

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

### **indifferenza**

2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;

### **indifferenza**

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

### **indifferenza**

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

### **coerenza**

2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

### **coerenza**

2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

### **indifferenza**

2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile.

**Orientamenti:**

preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;

contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;

favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;

riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

**indifferenza**

2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).

**Orientamenti:**

- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli

*alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.*

**indifferenza**

#### **4. Elementi del progetto**

La prima fase del processo di conoscenza e analisi del paesaggio riferita all'ambito territoriale interessato dalla variante al Regolamento urbanistico è riassunta al secondo paragrafo della presente relazione, corredato dagli studi ed elaborati grafici elencati al precedente paragrafo 3, contenenti schemi interpretativi di inquadramento territoriale, uso del suolo, elementi del paesaggio agrario, relazioni e valori visuali.

L'indagine ha evidenziato sia il valore delle singole componenti del paesaggio sia il pregio delle strette relazioni che lo hanno prodotto e che determinano ancora oggi una sua specifica riconoscibilità. Queste relazioni sono ben riconoscibili anche grazie ad una visualità molto aperta fruibile da alcuni tratti di viabilità e sentieri di crinale.

Di seguito sono elencati gli elementi del paesaggio emersi nell'ambito oggetto di studio, suddivisi per tipo di intervento raccomandato.

##### **Elementi generatori della struttura del paesaggio da tutelare**

- ✓ L'insediamento storico di Badia a Passignano;
- ✓ Gli elementi di riferimento del sistema poderale storico (Podere Morandello, Torcilacqua e Castelrotto);
- ✓ la stretta intervisualità tra l'insediamento storico di crinale, l'Abbazia con il nucleo antico e la strada di Badia, e l'ambito del podere di Castelrotto;
- ✓ le relazioni fisiografiche tra questi due stessi due luoghi, determinate da una maglia ben strutturata di sentieri poderali storici di mezza costa e dalla strada rettilinea che a nord collega il centro antico e l'edificio principale storico del podere di Castelrotto;
- ✓ il disegno geometrico dei vigneti;
- ✓ i filari di alberi, le quinte vegetali e le aree boscate di pregio;
- ✓ il rapporto tra morfologia dei rilievi, manufatti edilizi storici, vigneto, oliveto e bosco, che determina una delle immagini tipiche di questa parte del Chianti fiorentino.

Intorno a Castelrotto dominano le zone specializzate a vigneto, derivate da operazioni recenti di ristrutturazione fondiaria e agricola. Tuttavia una più ricca alternanza tra

oliveti, vigneti e seminativi, variamente inframezzati anche da superfici boscate, è ancora riscontrabile in molti ambiti agricoli nelle vicinanze. Nell'equilibrio e nella figurazione dei vari elementi che compongono questo quadro tradizionale sta il carattere della struttura profonda del territorio oggetto di indagine e dunque è nell'utilizzo e nel disegno di queste stesse componenti e nelle relazioni tra elementi strutturanti esistenti e nuovi che va ricercata la qualità del progetto.

#### **Elementi del paesaggio da riqualificare**

- ✓ La vegetazione ripariale lungo la linea di compluvio dei vigneti del podere;
- ✓ La vegetazione in stato di abbandono lungo la viabilità;
- ✓ Le aree incolte.

#### **Elementi incongrui da sostituire**

- ✓ I capannoni agricoli in stato di abbandono;
- ✓ Le quinte alberate costituite da gruppi di conifere di tipo non autoctono.

#### **Nuovi elementi strutturanti ammissibili**

- ✓ La collocazione di oliveti e di gruppi e/o filari di alberi di origine autoctona a mezza costa, nei pressi dei nuovi edifici di progetto.

Questa azione può avere una molteplice funzione:

- valorizzare le visuali prospettiche dalla viabilità di crinale;
  - fare da filtro tra residenza e aree agricole;
  - introdurre maggiore diversificazione colturale;
  - attenuare l'impatto delle trasformazioni.
- ✓ La collocazione di dotazioni ecologiche come siepi o filari alberati lungo la viabilità poderale storica. Essa è in grado di:
    - valorizzare la viabilità storica poderale;
    - realizzare connessioni con i crinali coltivati a olivi;
    - evidenziare le connessioni tra gli insediamenti storici;
    - migliorare i livelli di permeabilità del suolo.

## 5. Documentazione fotografica

## PODERE CASTELROTTO - STRADA DI ACCESSO AL PODERE DALLA STRADA DI BADIA



La Strada di Badia è una viabilità storica che da Sambuca porta all'omonimo nucleo antico, è caratterizzata da visibilità molto aperta. Una volta giunti nei pressi del nucleo antico, si può apprezzare l'intero ambito riferibile al podere Castelrotto coltivato a vigneto e organizzato a mezza costa.



Dalla viabilità principale diparte la via che porta al podere di Castelrotto. La visibilità reciproca e i rapporti fisiografici tra i due luoghi risultano molto forti. La strada è sterrata e alberata con alternanza di siepi, cespugli e ulivi.



In prossimità dell'edificio storico principale del podere Castelrotto la strada si dirama a destra e a sinistra in direzione degli edifici agricoli ormai in abbandono.

## PODERE CASTELROTTO - I VIGNETI, IL POGGIO E LE QUINTE ALBERATE



*Immediatamente sopra il vigneto e gli edifici di Castelrotto, in direzione nord est, emerge la cima boscata del poggio sulle cui pendici si insedia il podere. Il poggio e tutto il crinale fanno da sfondo alle visuali godibili da Badia a passignano.*

*Sono ben visibili, tra i vigneti e gli edifici agricoli, le quinte boscate che hanno svolto un ruolo di schermatura dei capannoni e che dovranno essere sostituite nell'ambito di un progetto di riqualificazione del paesaggio.*



## PODERE CASTELROTTO - EDIFICI STORICI



*Il podere storico comprende due edifici presenti già nel catasto leopoldino, un edificio principale un annesso che non sono di proprietà della Società Antinori Agricola.*

*L'edificio principale è lorenese, di epoca tardosettecentesca, a pianta regolare e compatta, facciata simmetrica e tetto a padiglione.*

*E' stato ristrutturato in tempi recenti, suddiviso in più unità immobiliari e adibito a residenza.*

*L'annesso agricolo è un rustico che ha mantenuto le caratteristiche originarie.*



## PODERE CASTELROTTO - EDIFICI INCONGRUI DA SOSTITUIRE



*L'area di proprietà della Società Antinori Agricola si sviluppa a nord-est e a sud-ovest del nucleo storico e conta la presenza di quattro capannoni prefabbricati nell'area di nord-est e due capannoni prefabbricati nell'area di sud-ovest.*

*I sei capannoni sono disposti parallelamente alle curve di livello e collegati fra loro da una strada di campagna che costeggia il perimetro della vigna, che si sviluppa a sud, verso valle, e da alcuni percorsi nella retrostante area boscata che si sviluppa a nord, verso monte.*



## PODERE CASTELROTTO - EDIFICI INCONGRUI DA SOSTITUIRE



*Nei pressi dei capannoni sono presenti schermature e alberature con essenze non autoctone.*

*Gli edifici non sono utilizzati e si trovano in stato di degrado.*

