

Area urbana di Badia

Nell'ambito di Badia il Piano Operativo prevede il seguente intervento:

- l'ampliamento della struttura ricettiva alla Badia di Spugna (AT05.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2023

Estratti dal Piano Operativo

Art. 146 Ampliamento della struttura ricettiva alla Badia di Spugna (AT05.01)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura alberghiera, con l'inserimento di nuovi volumi ipogei, sfruttando anche l'andamento del terreno, in modo da salvaguardare e valorizzare il complesso antico e il parco. L'intervento è stato sottoposto alla procedura concertativa preventiva prevista ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP di Siena relativa alle trasformazioni previste all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storico-

Architettonici, che si è conclusa con parere favorevole espresso dalla Commissione Provinciale preposta (prot. 47543 del 24/03/2014).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 14.365 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.000 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 0 (volumi da realizzare interrati o seminterrati)

Indice di Copertura massimo: –

opere ed attrezzature pubbliche:

- opere pubbliche a supporto del Parco fluviale che saranno stabilite dalla convenzione.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque), in parte;
- area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
- fascia di rispetto degli elettrodotti, in parte.

Il complesso – Villa Badia a Spugna, ex Sagrestia e Abbazia di S. Salvatore – è bene culturale tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con il seguente quadro vincolistico:

- Villa Badia a Spugna – D.M. 24/05/1991 – riferimenti catastali foglio 35 particella 92;
- Villa Badia di Spugna e Ex Sacrestia e Abbazia di S. Salvatore a Spugna – riferimenti catastali foglio 35 particelle 92, 93 e 476 (tutte in parte).

5. Disposizioni specifiche:

L'ampliamento è previsto attraverso la realizzazione di due nuovi volumi interrati, uno in prossimità dell'immobile principale (area A nello schema seguente), uno adiacente alla struttura ipogea esistente destinata ad attività convegnistica (area B), oltre al recupero e riuso del volume della cisterna di raccolta delle acque piovane, salvaguardando il parco e le alberature che delimitano il viale di accesso.

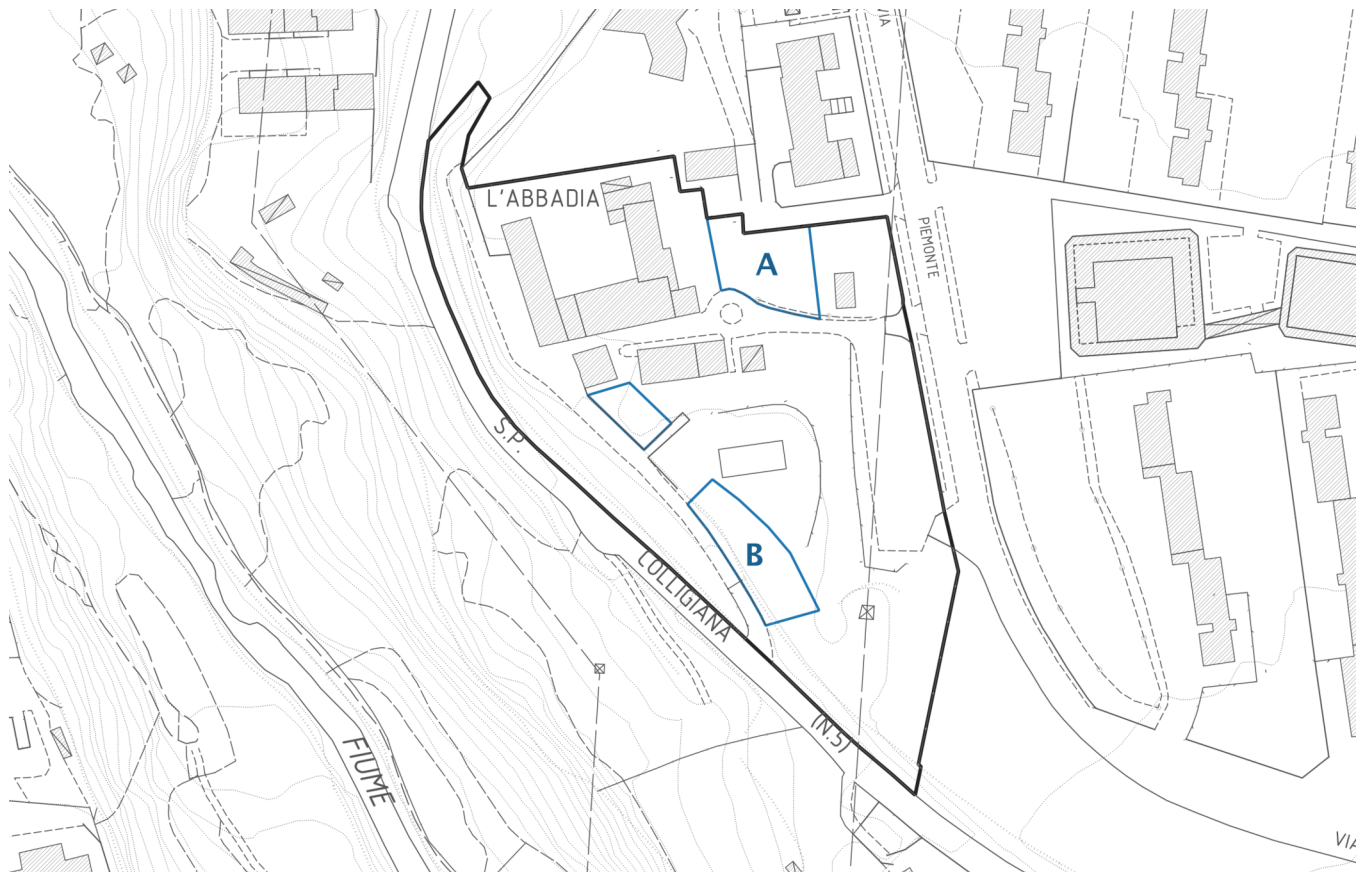
I nuovi edifici saranno ipogei, totalmente interrati con affaccio su patii interni (area A) oppure seminterrati con un unico fronte aperto nel pendio verso l'Elsa (area B); la copertura sarà a verde per integrarsi completamente con il parco e configurare l'intervento come vera e propria "Land Art", dove il verde dovrà essere uno dei materiali da costruzione fondamentali e il disegno complessivo del parco dovrà costituire la trama che lega tutte le varie parti, emergenti e non, dell'area.

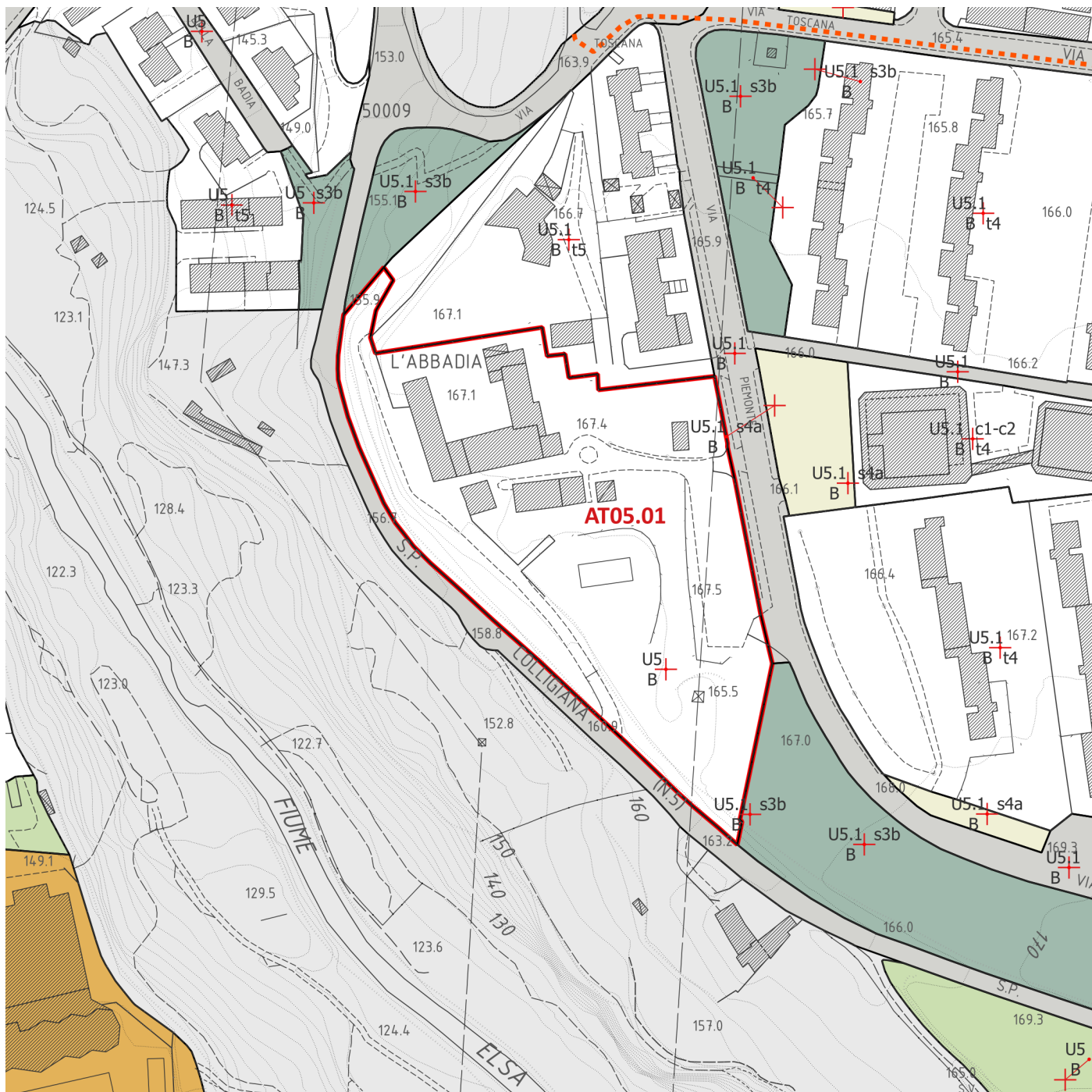
Tutti i nuovi interventi dovranno assicurare la tutela delle visuali da e verso i beni culturali sopra richiamati.

I materiali costruttivi dovranno essere scelti per le loro caratteristiche d'integrazione nel paesaggio circostante, con attenzione anche alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico. Per le finiture esterne sono ammessi: pietra naturale, legno, rame naturale, corten o similari e vetro.

Il viale di accesso originario posto lungo il pendio verso il fiume dovrà essere valorizzato nella sua funzione "monumentale".

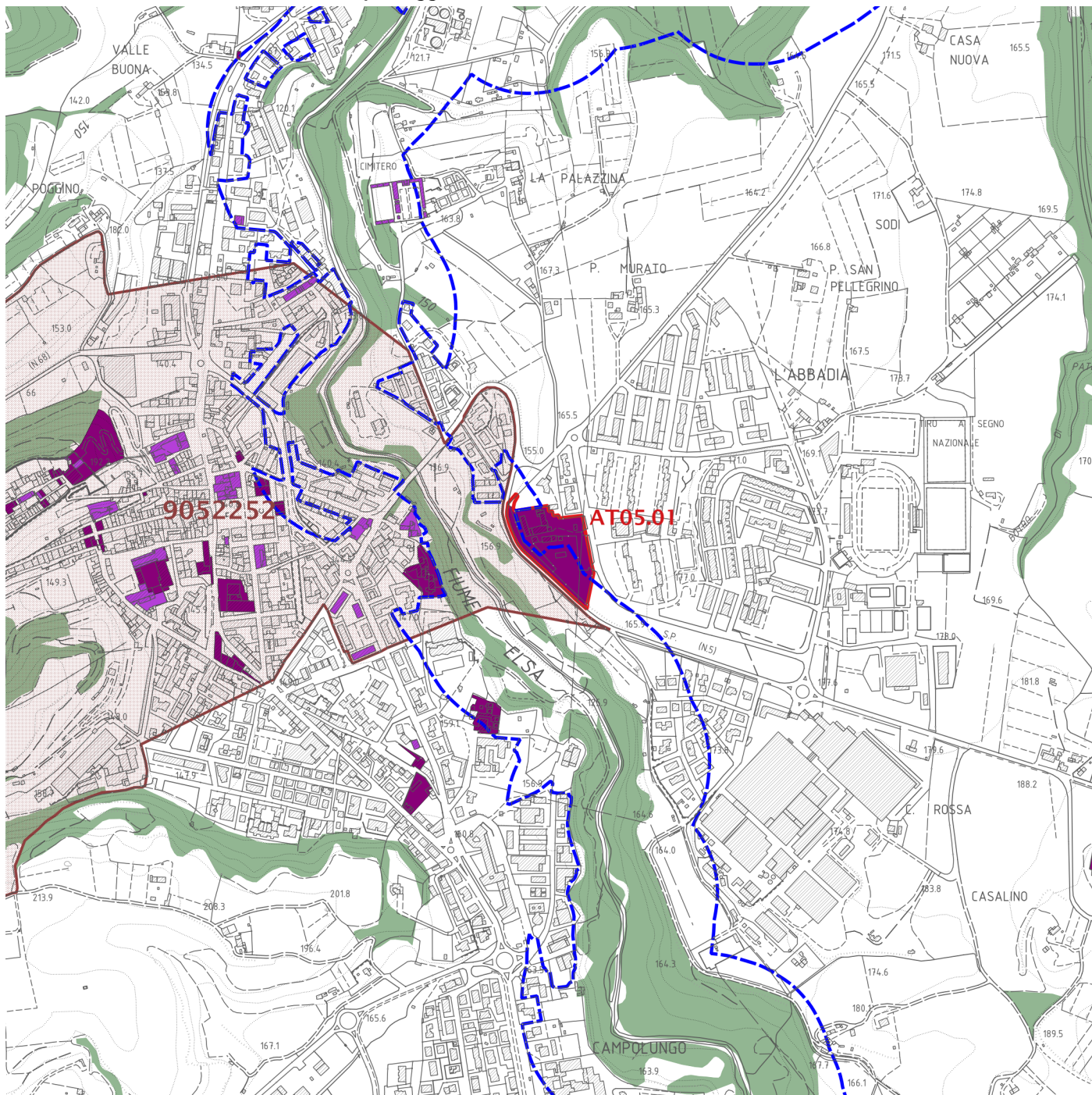
Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).





estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

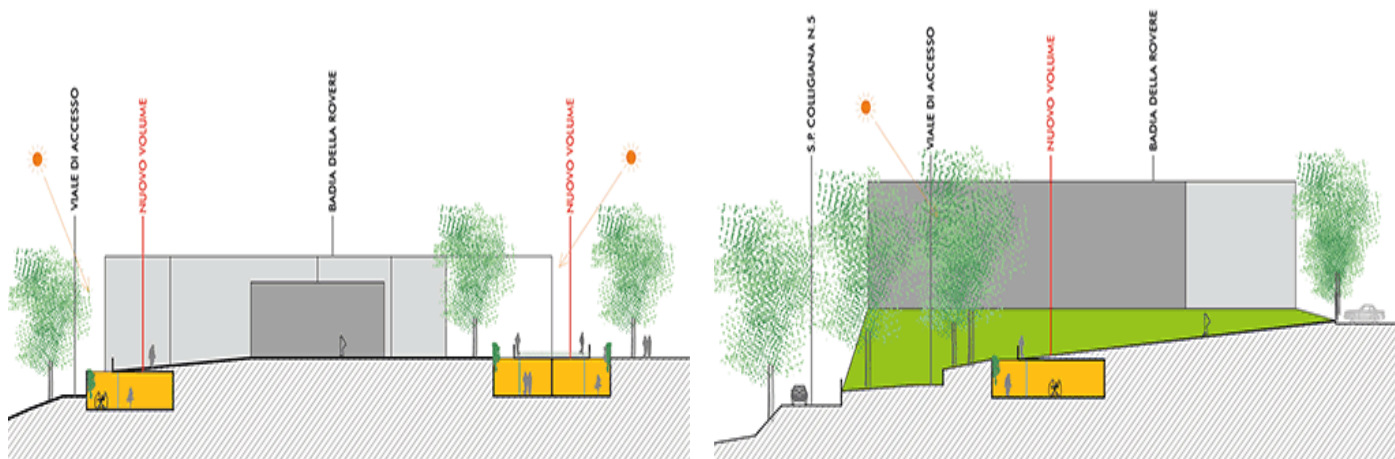
Estratti dalla tavola ST10 del PS – Beni paesaggistici e beni culturali– (scala originaria 1:10.000)



Schede di approfondimento

L'intervento **AT05.01** propone la realizzazione di nuovi volumi a supporto della struttura turistico ricettiva esistente, confermando la previsione già inserita nel Regolamento Urbanistico vigente dopo essere stata sottoposta alla procedura concertativa preventiva ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP di Siena, conclusa con parere favorevole espresso dalla Commissione Provinciale preposta (prot. 47543 del 24/03/2014).

In considerazione della particolare rilevanza e delicatezza del complesso storico che ospita il relais, bene culturale tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, l'ampliamento sarà localizzato interamente in volumi interrati, ad integrazione di quelli esistenti, sfruttando e preservando il parco, così come le visuali da e verso la Badia.



schema progettuale per l'area (il tratteggio bianco indica le aree destinate ai nuovi volumi interrati)



immagini del complesso storico e del parco



il dislivello sul fronte verso l'Elsa con il volume interrato della sala convegni

Area urbana di Badia		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 9 Valdelsa		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttiva e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricola, turistica e culturale)		
1.1	evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi inedificati; orientamenti: • promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.); • evitare i processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, lungo la SR 68 (Via Volterrana), tra Colle Val d'Elsa e Campiglia, lungo la SP 1 e lungo la SP 27; • garantire che i nuovi interventi infrastrutturali lungo il raccordo autostradale Firenze-Siena nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa e lungo la SR 429 non accentuino l'effetto barriera, anche al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante; • 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" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale	coerente: gli interventi si collocano all'interno dell'insediamento esistente
1.2	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente
1.3	recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità;	non pertinente

	orientamenti: • favorire la continuità delle aree agricole e naturali perfluviali; • favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi); • valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume	
1.4	tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche	coerente: gli interventi non interferiscono con la rete dei percorsi e con le visuali panoramiche
Obiettivo 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche		
2.1	tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell'alta val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; orientamenti: • prevedere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione; • mantenere i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi	non pertinente
2.2	salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea, con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde; orientamenti: • gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate; • tutelare le superfici boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità; • migliorare la sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente
2.3	salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collalto, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente

2.4	tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvechio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvechio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua	non pertinente
2.5	tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvechio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano	non pertinente
2.6	tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane)	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.		
3.1	mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio; orientamenti: tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità	non pertinente
3.2	tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura; orientamenti: 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, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme	non pertinente
3.4	tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della "città turrita" di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identitario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo	non pertinente

	scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii	
3.5	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	non pertinente
3.6	riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; orientamenti: • promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20); • garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20 e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quaternari deformati; • mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici; • favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (morfotipo 6)	non pertinente
3.7	negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	non pertinente
3.8	nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala"	non pertinente

	rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere	
3.9	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	non pertinente

Ampliamento della struttura ricettiva alla Badia di Spugna (AT05.01)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)		
8.3.a	fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: 1 – non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 – non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 – non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 – non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico	coerente: gli interventi non interferiscono con l'ambito di pertinenza fluviale e non alterano le visuali panoramiche
8.3.b	le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico	non pertinente
8.3.c	gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 – mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 – siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il	coerente (v. 8.3.a)

	mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 – non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 – non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 – non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui	
8.3.d	le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile	non pertinente
8.3.e	le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura	non pertinente
8.3.f	la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate	non pertinente
8.3.g	non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06); sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c) punti 2, 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione	non pertinente
8.3.h	non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le	non pertinente

	strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche	
--	---	--