

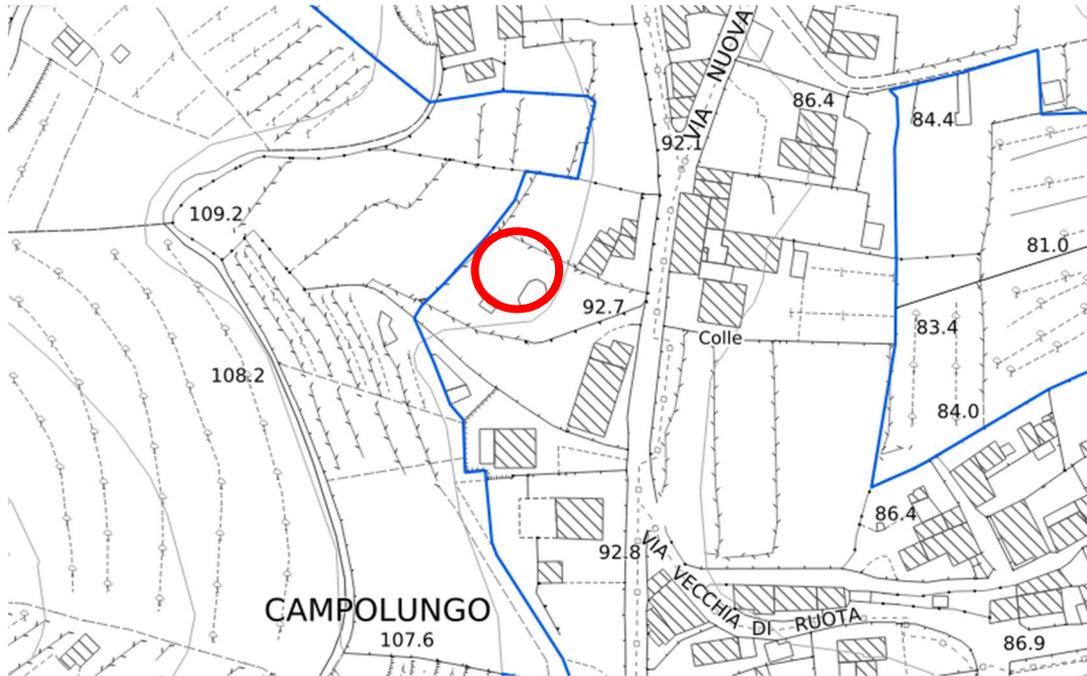
RELAZIONE PAESAGGISTICA DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE  
PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005.

1. RICHIEDENTE: **Spencer Martin Richard e Filmer Fenella Vivienne** – Via Nuova, 60 – Loc.tà Colle di Compito (LU)

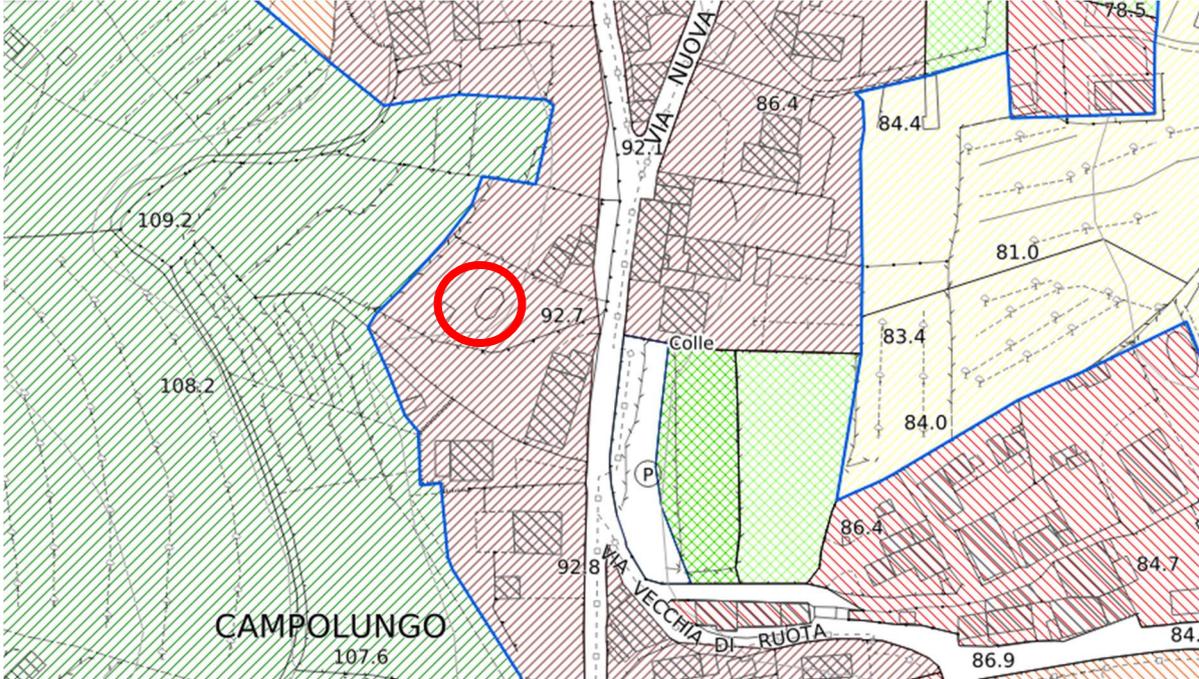
**A: ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

2. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

a) Estratto Carta Tecnica Regionale 1:10.000: IGM 1:25.000, ortofoto recente ed estratto catastale:



b) Estratto Tavola destinazioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico, indicazioni dell'art. di riferimento, relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno; l'intorno su cui si intende intervenire:



a) Art. 14 Centri storici

Sono le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane.

In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale ;
- b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio)
- e) servizio e direzionale ;
- c) commerciale al dettaglio;

d) turistico ricettiva con esclusione della sottocategoria funzionale n. 2 (campeggi ed aree attrezzate di sosta per camper);

è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio (art. 5 lettera b, sottocategoria funzionale 2).

Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.

Gli interventi, dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.

Sono esclusi da tale procedura:

- gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modifichino la distribuzione interna degli edifici e non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia.

- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda - Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione

- gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili

Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 15.

Per gli altri immobili sono consentite le seguenti categorie di intervento:

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

2) Restauro e risanamento conservativo.

3) Ristrutturazione edilizia, limitatamente alla volumetria complessiva esistente con le seguenti precisazioni:

a) negli edifici di antica formazione i soppalchi non potranno essere realizzati tramite la demolizione di solai esistenti, ad eccezione del piano sottotetto, a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative tramite l'utilizzo di idonei materiali e modalità esecutive che ne evidenzino la struttura originaria;

b) l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari, non dovranno alterare gli elementi principali dell'impianto distributivo originario, le caratteristiche architettoniche strutturali e decorative, le aperture negli elementi portanti verticali dovranno essere limitate;

c) sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari purché risultino di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60;

d) è consentito un limitato adeguamento delle altezze interne attraverso la modifica delle quote d'imposta dei solai solo quando non siano presenti valori architettonici decorativi di particolare pregio, comunque contenuta in cm. 30.

L'intervento che comporti modifiche alle aperture esterne sarà consentito a condizione che risulti compatibile con i caratteri formali dell'edificio e con il contesto edificato;

e) sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010;

f) demolizione con fedele ricostruzione con gli stessi materiali, salvo i necessari adeguamenti alla normativa sismica, per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo, lo stato dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia statica redatta da tecnico abilitato;

g) demolizione di volumetrie secondarie costruite con materiali e tipologie incongruenti con il contesto e loro ricostruzione nei limiti del volume totale esistente, anche con accorpamento all'edificio principale qualora ciò non contrasti con la tipologia edilizia; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del fabbricato principale;

h) addizione di volumi tecnici, nonché per adeguamento igienico-sanitario e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'isolamento acustico e sul risparmio energetico. Gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale.

L'inserimento di servizi igienici e tecnologici, nonché delle eventuali volumetrie accessorie strettamente necessarie a conseguire un corretto inserimento morfologico dell'addizione funzionale, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale e di preferenza dovranno essere ubicati non sui fronti principali. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici che possono considerarsi storicizzati sotto il profilo planivolumetrico.

Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali superfetazioni estranee al tipo edilizio in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza;

i) rialzamento del sottotetto dei fabbricati esistenti ad uso abitativo al fine di renderlo abitabile purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili; la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione architettonica dei prospetti quali altane, presenza di continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde

di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano;

j) superamento delle barriere architettoniche: gli interventi dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici;

k) mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo purché siano fatti salvi gli eventuali valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione;

l) demolizione e ricostruzione del totale esistente, degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata nell'area di pertinenza e con le specifiche di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini;

m) demolizione non preordinata alla ricostruzione. Tale intervento senza recupero della volumetria demolita è consentito relativamente ad immobili recenti o parte degli stessi che non presentano motivo di conservazione, e la cui demolizione non alteri il contesto ambientale.

n) Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico - discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di atto di assenso vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.

1) Per quelli immobili ubicati in area definita "G4 - pericolosità geomorfologica molto elevata" del vigente R.U. ed interessata da processi geomorfologici di versante e da frana, documentate con relazione geologica e da perizia tecnica, redatta da tecnico competente, che giustifichi la particolare onerosità delle opere necessarie per il risanamento del dissesto, è ammessa la redazione di un piano attuativo di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi degli Artt. 107 e 119 della L.R. n. 65/2014, che consenta interventi di riqualificazione edilizia finalizzati alla messa in sicurezza degli immobili e dei fabbricati isolati, nel limite strettamente necessario per la salvaguardia da fenomeni di dissesto e frana. Il piano di recupero dovrà comprendere tutti gli immobili ricadenti nel medesimo grado di pericolosità geomorfologica e sarà esteso alle aree immediatamente esterne alla zona omogenea G4. Il piano di recupero, inoltre, individuerà le unità minime di intervento; opererà la classificazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e aree connotate da condizioni di degrado; segnalerà le aree edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione; comprenderà la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli edifici isolati e delle aree oggetto di piano; il P.U.A. è oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS.

#### DISTANZE

Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicate dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10.

In deroga alle suddette condizioni e con il con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica.

Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.

#### PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' DI INTERVENTO

##### Strutture di copertura

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche esistenti ed in particolare:

- la pendenza delle falde dovrà rimanere inalterata e in caso di sopraelevazione o di adeguamento non dovrà superare il 30%;

- il materiale di copertura dovrà essere quello dell'impianto originario;

- il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni; la loro eventuale sostituzione deve realizzarsi secondo materiali e tecniche uguali agli originari.

- Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale; tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni, ampliamenti o nuovi interventi. Nelle gronde a struttura lignea per la realizzazione dello scempiato non è ammesso l'uso di tavole in laterizio forato, ma esclusivamente l'impiego di legno o di "mezzane" in cotto. Il rifacimento delle gronde comporterà il mantenimento degli aggetti preesistenti.

- Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc...); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserire nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.

Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso. In tutti gli altri casi di interventi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.

- i canali di gronda e i discendenti dovranno essere in lamiera zincata verniciata o in rame, con sviluppo circolare;

- i materiali di recente concezione non devono risultare visibili all'esterno.

E' consentita la realizzazione di nuovi lucernari purché non emergenti dal manto di copertura, limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali, o per l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.

## **Facciate**

E' vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio e travi in legno o altro con valore prettamente strutturale se concepiti per essere intonacati.

Qualora trattasi di edifici con muratura di pietra o pietrame a vista di rilevante valore estetico è vietata l'intonacatura delle facciate e gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali, simili agli originali per dimensione, forma, colore e tecniche costruttive.

Negli interventi relativi alle facciate è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo in origine a vista come cornici, fasce marcapiano, lesene, architravi, stipiti, mensole, sia emergenti dal piano della facciata sia alloggiate. E' fatto inoltre obbligo di eliminare gli elementi non pertinenti con l'impianto originale.

Gli intonaci devono essere di tipo civile e realizzati con malta di calce, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile; non possono essere impiegati quelli sintetici o plastici.

I prospetti intonacati degli edifici, compresi i laterali, gli interni e le canne fumarie, devono essere tinteggiati; la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali. I colori devono essere riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili sulle facciate oggetto di intervento o a quelle tradizionali della zona;

## **Sistemi di oscuramento**

Le persiane potranno essere inserite qualora non alterino le caratteristiche decorative degli edifici e siano già presenti nell'intorno edificato su immobili con caratteristiche simili. E' escluso l'uso di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

## **Infissi esterni**

Dovranno essere realizzati in legno di specie tipiche naturali o in legno verniciato nei colori tradizionali. E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa facciata dell'unità edilizia abbiano la stessa colorazione. In situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti in ferro verniciato di tonalità grigia o di colorazione che dovrà armonizzarsi con il resto della facciata; sono vietati i vetri a specchio.

## **Porte esterne**

Dovranno essere realizzate in legno di specie tipiche naturali o verniciate nei colori tradizionali; la tipologia dovrà essere tradizionale.

## **Scale esterne**

E' prescritto il mantenimento e il restauro delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89.

Nuove scale esterne sono consentite fino al 1° piano senza interessare i prospetti principali solo per immobili di recente edificazione e purché realizzate con caratteristiche e materiali congrui con l'immobile.

## **Aperture esterne**

Di norma non è consentita l'apertura e la chiusura dei vani esterni, che vanno mantenuti nella forma e ubicazione esistente, fatta salva la chiusura di eventuali aperture incongrue. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione e di illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto. Saranno da valutare singolarmente, in deroga, i casi in cui non si raggiunga comunque la superficie illuminante minima prevista dal D.M. 5.07.1975. La riapertura di vani esistenti viene consentita quando non contrasti con la configurazione architettonica originale o quella consolidata. Non è consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.

## **Terrazzi e balconi**

Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi e balconi. E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.

## **Mandolate**

Di norma dovranno essere mantenute. Si potranno realizzare aperture nelle "mandolate" in misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originale.

## **Pavimentazioni**

Devono essere mantenuti i materiali originari che potranno eventualmente essere sostituiti o integrati con materiali tradizionali.

## **Pergolati**

Dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, salvo diversa indicazione a seguito dell'emissione del parere consultivo, dovranno essere piani o inclinati nella misura minima necessaria al superamento delle aperture sulla muratura di appoggio.

La superficie complessiva, se maggiore di mq 25, non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio

## **Canne fumarie**

Potranno essere realizzate all'esterno a ridosso delle murature e non distaccate da questa, solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, con tubazione in rame o struttura in muratura e solo su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni. I comignoli, dovranno essere di tipo tradizionale, limitati di altezza e nel numero.

## **Recinzioni**

E' consentito realizzare recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati in conformità con le caratteristiche del contesto circostante e purché non alterino le sistemazioni di antica formazione e l'unitarietà dell'area a corredo. Le recinzioni lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice; lungo i lati interni del

lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali e sempreverdi. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada .

#### **Sistemazioni esterne.**

Nelle aree esterne pertinenziali degli edifici, si prescrive la tutela di tutte le opere di valore storico, architettonico e testimoniale. Gli interventi di sistemazione esterna dovranno essere congruenti con le caratteristiche del fabbricato. Non dovrà essere alterata l'unitarietà delle aree libere qualora sia elemento di caratterizzazione del complesso edilizio. Nella realizzazione delle sistemazioni esterne devono essere mantenuti o ripristinati con forme, materiali e specie vegetali tradizionali gli elementi di arredo esistenti. Devono essere mantenuti gli assetti originari dei giardini presenti o ripristinati secondo l'impianto originario documentato. Deve essere garantito il mantenimento delle aie lastricate, prevedendo ove necessario il ripristino delle parti mancanti attraverso la posa di identico materiale. Nuove pavimentazioni e sistemazioni esterne sono ammesse secondo forme, dimensioni e impiego di materiali di tipo tradizionale a condizione che non alterino l'assetto originario. Si deve inoltre:

- rimuovere tutte le strutture incongrue
- garantire la massima permeabilità del suolo

L'inserimento di pertinenze non comportanti elementi volumetrici o superfici accessorie quali piscine interrato di forma rettangolare, pergolati, ecc. è ammesso nelle aree che non presentano sistemazioni a giardino di interesse storico, purché si inseriscano nel contesto ambientale.

Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie accessoria non superiore a mq 20 e altezza in gronda non maggiore di ml 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso.

E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaico e/o solari termici.

#### **Manufatti minori**

I manufatti minori di arredo come marginette, cappelline, edicole, ecc. dovranno essere salvaguardati e restaurati con materiali e tecniche originali.



3. INDICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.) CARATTERIZZANTE L'AREA DI INTERVENTO (barrare la relativa casella)

- D.M. 25/09/1958
- D.M. 27/01/1975 G.U. 54 del 1975
- D.M. 20/04/1972 G.U. 139 del 1972
- D.M. 20/05/1957 G.U. 141 del 1957
- D.M. 11/04/1973 G.U. 145 del 1973
- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985
- D.M. 16/06/1975 G.U. 196 del 1975
- D.M. 21/06/1975 G.U. 203 del 1975
- D.M. 03/07/1975 G.U. 203 del 1975
- D.M. 16/06/1975 G.U. 204 del 1975
- D.M. 11/10/1967 G.U. 275/1967

4. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

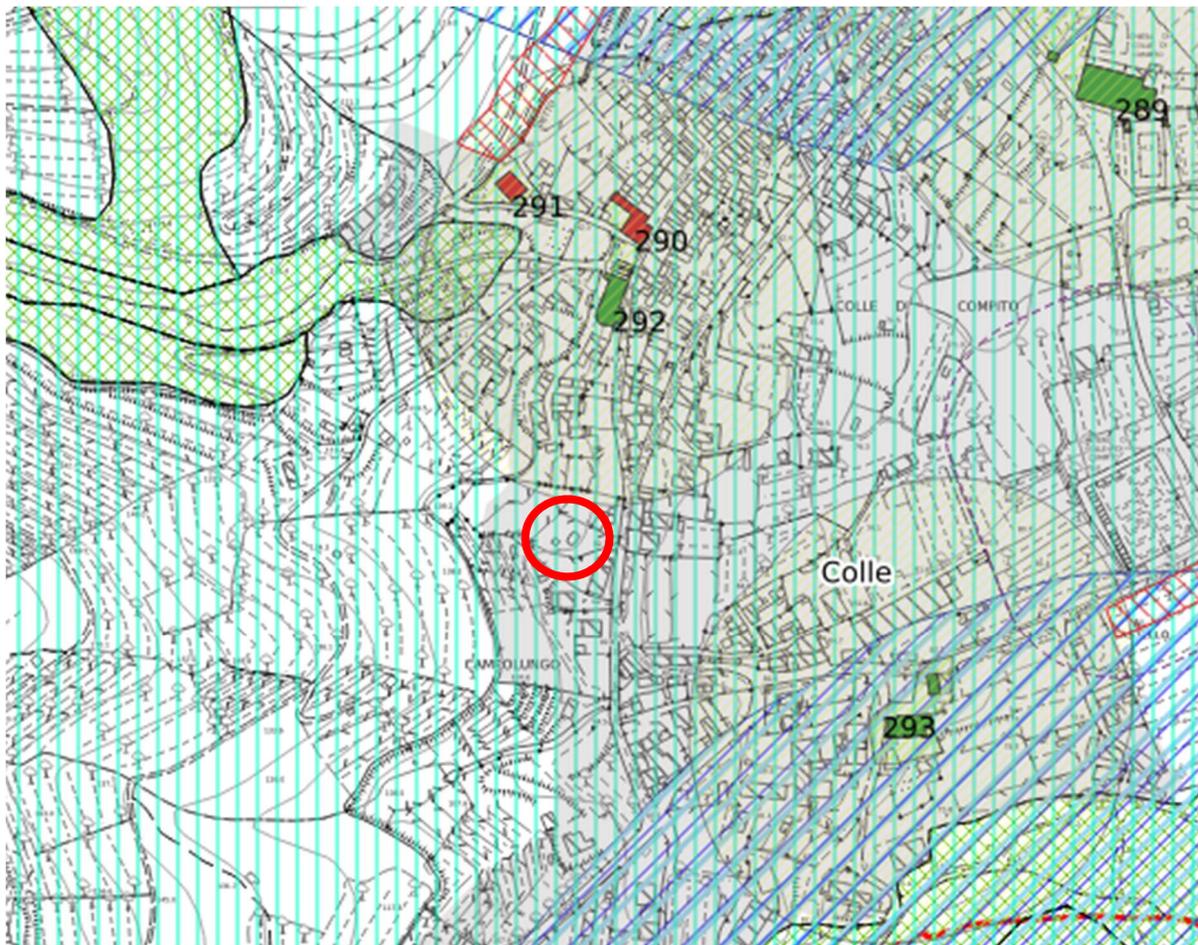
- lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia
- lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (per la corretta individuazione della fascia di 150 metri si faccia riferimento a quanto specificato nell'Allegato 7B "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice" nella Disciplina dei Beni Paesaggistici del Piano Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico – Del. C.R. 27/03/2015 n.37)
- lett. g) territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- lett. h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; università agrarie e usi civici;
- lett. m) le zone di interesse archeologico

5. INDICAZIONE E DESCRIZIONE, NEL CONTESTO PAESAGGISTICO, DI BENI VINCOLATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lggs 42/04:

L'area in esame, nella frazione di Colle di Compito, è posta sul versante nord/est dei rilievi di Ruota in posizione pedecollinare tanto che la proprietà in oggetto si estende in gran parte anche sulle prime balze del rilievo stesso: zona questa classificata nel RU tra le aree del territorio rurale e gli ambiti di interesse paesaggistico come area di valore paesaggistico. Rientrano in questa classificazione le aree a prevalente funzione agricola, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, che per ubicazione, assetto del territorio agricolo, attività agricole tradizionali, presenza di immobili di interesse storico, assumono particolare interesse paesaggistico.

La proprietà è posta tuttavia a cavallo fra detta area e quella adiacente del centro storico che comprende gran parte dell'edificato di Colle di Compito. La zona oggetto d'istanza ricade infatti nell'area classificata dal regolamento urbanistico come centro storico della frazione di Colle di Compito ed è normata all'articolo 14 nel quale si identificano tali aree come le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

Nel raggio di poche centinaia di metri numerosi sono infatti gli edifici di interesse storico presenti nel contesto come ad esempio Villa Marcheschi, la Chiesa parrocchiale di San Pietro, Palazzo Belluomini, il frantoio Baratella, la Chiesa della Madonna dell'Assunta e Palazzo Giusti. L'estratto cartografico del quadro conoscitivo vigente individua chiaramente questi immobili che, unitamente all'edificato storico ed al contesto pedecollinare di interesse paesaggistico dell'intorno, qualificano decisamente la zona in esame:



## 6. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

Si rimanda a quanto analizzato al paragrafo precedente.

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - (PUNTO 3.1 A3 del DPCM)



*Foto 1 – vista da via Nuova*



*Vista da via Nuova lato nord – direzione sud ovest*



*Foto 2 vista verso sud est (casa)*



*Foto 3 – Vista giardino direzione nord-ovest (manufatti condonati)*



*Foto 4 – Vista ovest da giardino*



*Foto 5 - vista dello stradello lato sud*



*Foto 6 vista nord ovest*



*Foto 7 vista nord*



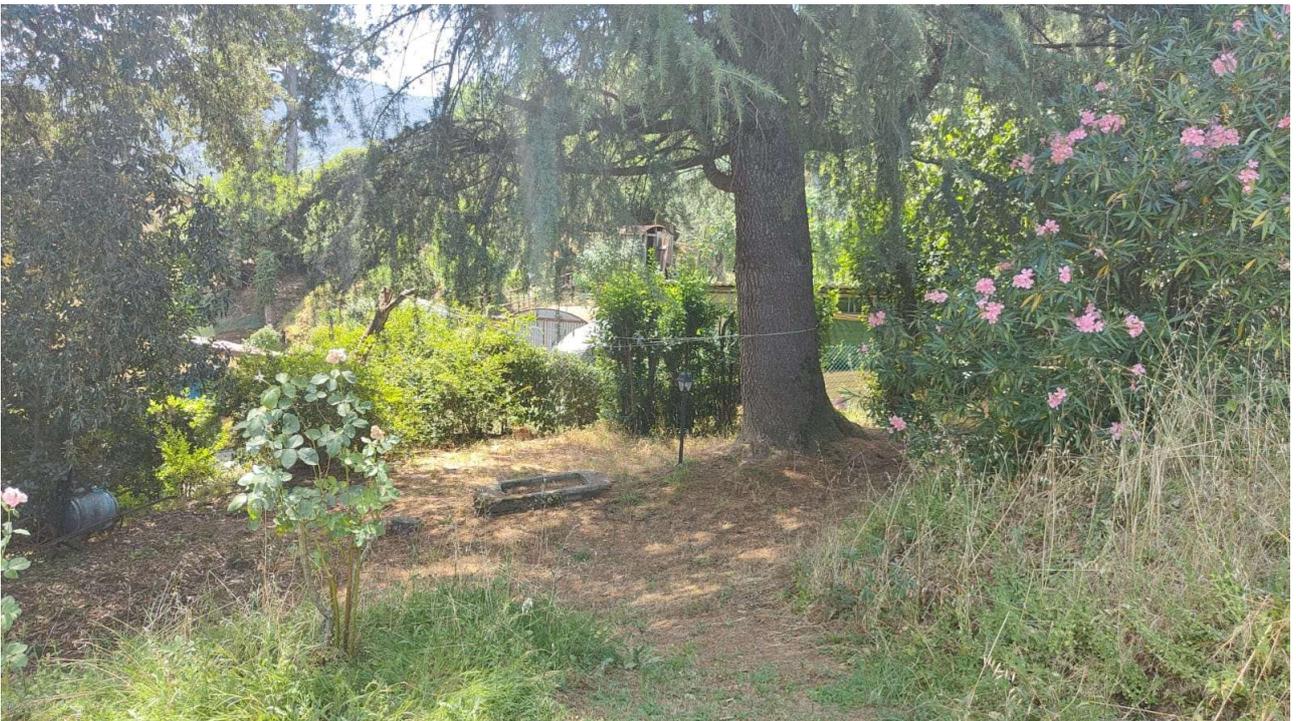
*Foto 8 zona intervento- vista nord*



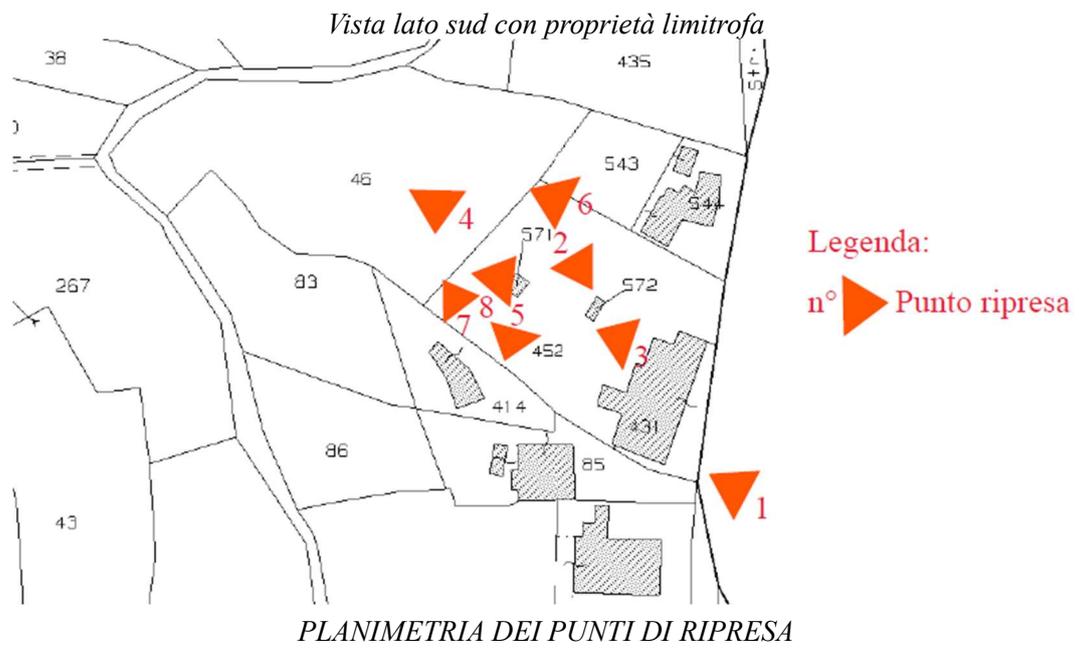
*Vista sud est – direzione Castelvecchio di Compito*



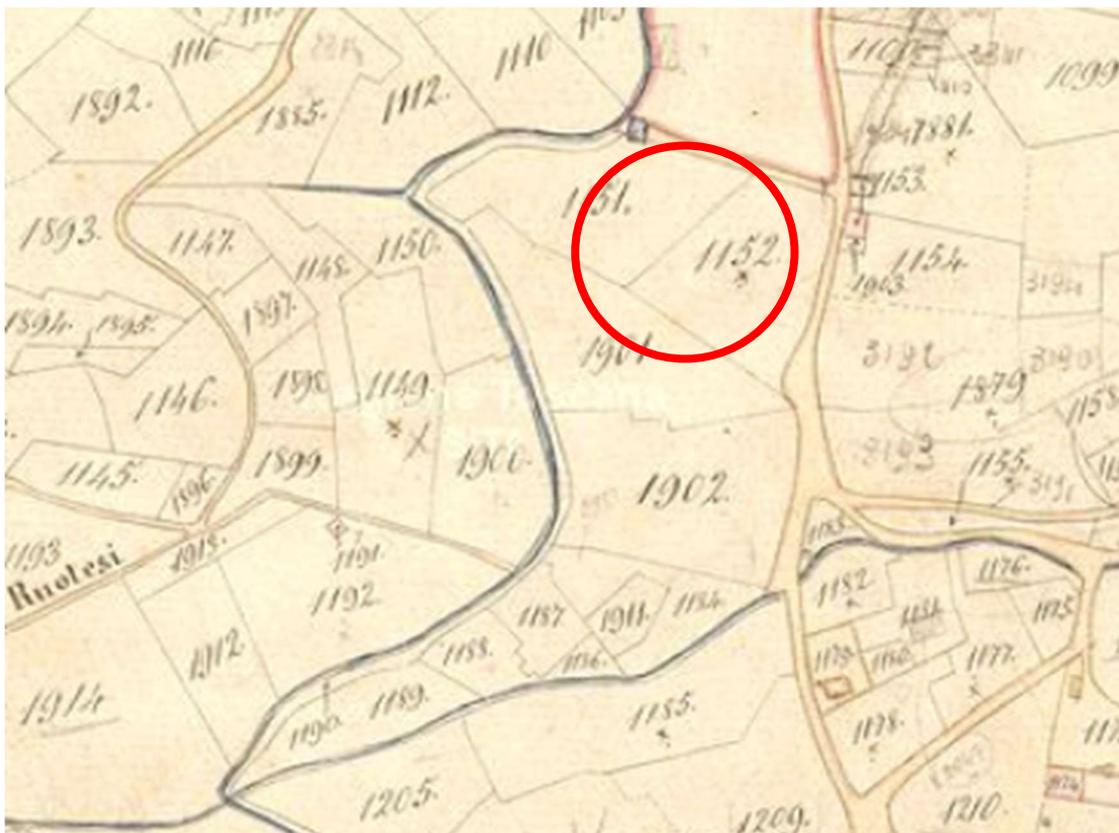
*Particolare dello stradello*



*Vista stradello dalla zona d'intervento*



## 8. VICENDE STORICHE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



## 9. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è costituita da una porzione di terreno pertinenziale all'abitazione, posta ad ovest dello stesso, caratterizzata da una sistemazione a terrazza, inerbita; sono posti nelle vicinanze due piccoli manufatti accessori, realizzati in epoca moderna, intorno agli anni 1970, successivamente condonati e sanati.

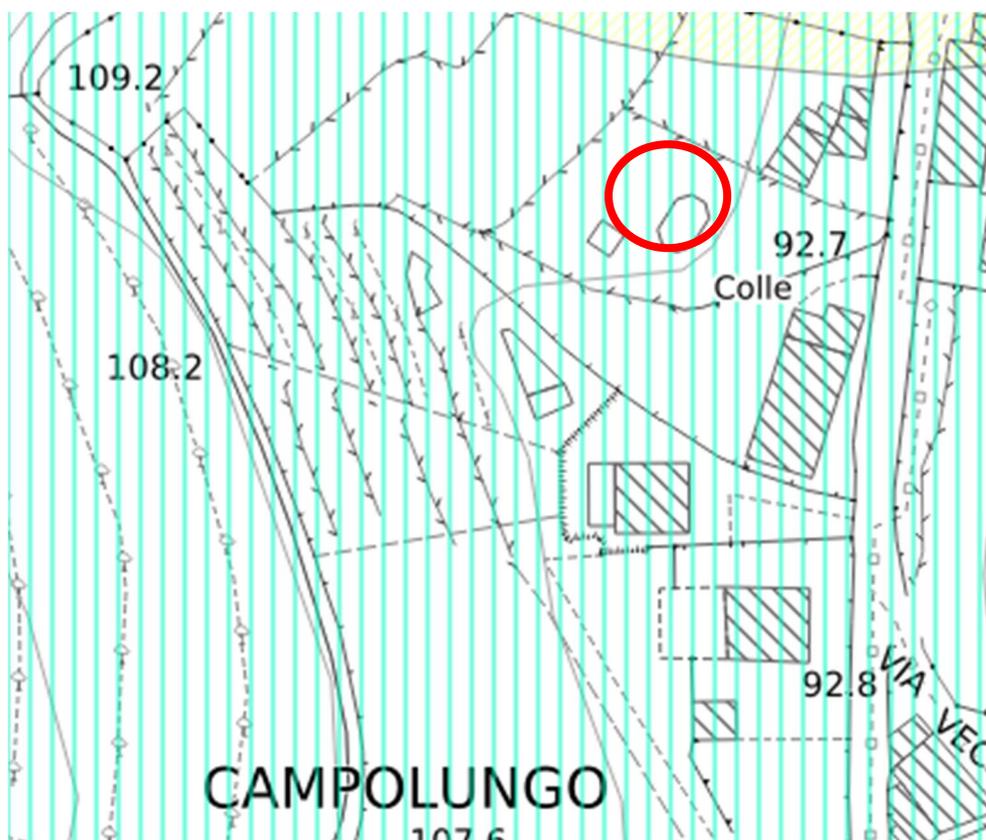
L'accesso alle varie piane è garantito da uno stradello in terra battuta, posto sul lato sud ovest della proprietà, lungo il quale vi è la presenza di alberi ad alto fusto.

A confine con la proprietà posta a nord, vi è una recinzione schermata da una siepe sempre verde in alloro.

Sui terrazzamenti sono presenti alcune piante di ulivo, dei cespugli di alloro e della vegetazione spontanea.

## 10. ESTRATTO DELLA DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

- a) estratto della cartografia identificativa dei Beni Paesaggistici con individuazione dell'edificio e/o dell'area di intervento;



b) estratto della disciplina dei Beni Paesaggistici (Allegato (8B “*Disciplina dei beni paesaggistici*” del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico – Del. C.R. 27/03/2015 n.37), limitatamente alle prescrizioni da rispettare nell’intervento specifico;

3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell’intorno territoriale ad essi adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo;
- sia evitata l’installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l’integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. E’ da escludere l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano occultare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.

4.c.3. E’ da evitare l’installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i cono e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

## **B: STATO DI PROGETTO**

### 11. DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO E DELLE MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI:

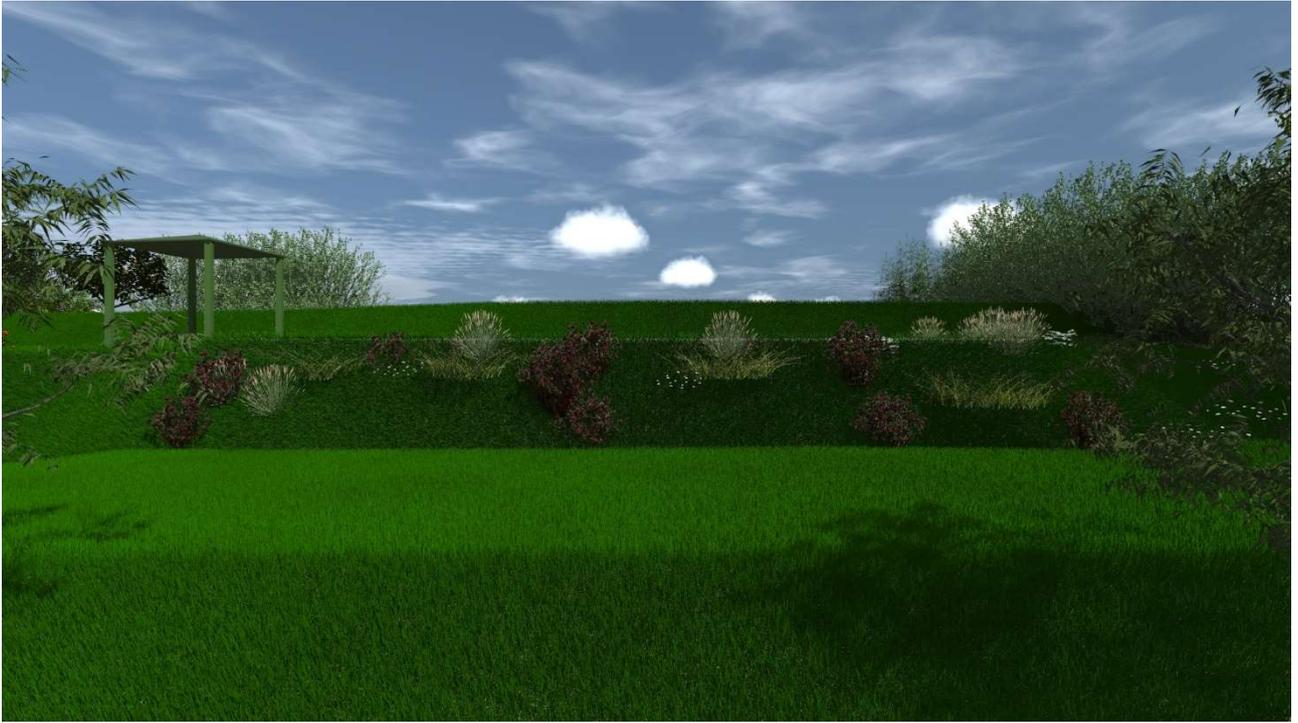
La piscina in progetto, sarà di forma rettangolare, di dimensioni 5 x 10 metri, con marciapiede perimetrale sui lati nord e sud di circa 1,20 metri e 2.50 metri sul lato ovest; verrà “inserita” totalmente nella terrazza esistente, previo sbancamento del terreno presente. La vasca, ad opera ultimata, risulterà completamente interrata, e la scarpata sul lato est, sarà modellata ed inerbita, con pendenza e caratteristiche come le altre limitrofe.

Il marciapiede perimetrale sarà pavimentato in pietra di forma quadrata, con colori tipici della zona; la vasca sarà rivestita con telo in pvc colore sabbia.

Si è scelto per l’inserimento della vasca, una forma semplice e rettangolare, allineata all’andamento del terreno, cercando di mantenere il carattere inalterato della zona terrazzata, tipica di questa parte di territorio rurale. La pavimentazione in pietra del marciapiede, con colori caratteristici della pietra locale, sfumati tra il giallo marrone ed il grigio, ed il telo interno alla vasca colore sabbia, conferiscono alla struttura un’armonia cromatica con il paesaggio circostante, senza risultare un corpo estraneo.

12. RAPPRESENTAZIONE TRIDIMENSIONALE (Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante fotomodellazione realistica, rendering computerizzato o manuale, comprendente un adeguato intorno dell’area d’intervento, per consentire la valutazione di compatibilità nei confronti del contesto paesaggistico. Nel caso d’interventi di architettura contemporanea, nuove edificazioni, ampliamenti sostituzioni edilizie, la documentazione dovrà mostrare gli effetti dell’inserimento nel contesto paesaggistico e nell’area d’intervento e l’adeguatezza delle soluzioni basandosi su criteri di congruità paesaggistica, forme, colori, dimensioni):







13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA. (Previsione degli effetti dal punto di vista paesaggistico, diretti ed indotti, reversibili ed irreversibili **a breve e medio termine**, nell'area d'intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime):

Si ritiene che l'intervento, sia coerente con l'assetto morfologico del territorio, mantenendo i caratteri tipologici ed architettonici tipici della zona, per cromie e materiali.

Saranno conservati i camminamenti originali e le relative opere accessorie, le alberature, le aiuole e la vegetazione spontanea.

L'opera in progetto, non modificherà la visuale a livello panoramico, né gli skylines, sia dalla parte superiore che inferiore alla zona d'intervento, in quanto risulta posizionata in una parte poco visibile (zona d'ombra visiva) e sarà realizzata a filo terreno.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO. Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza).

Come opere di mitigazione, oltre a quanto esposto ai paragrafi precedenti, è previsto l'inserimento di alcune piante a cespuglio tipiche della macchia mediterranea, lungo il perimetro della vasca lato est.

Data gennaio 2023

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

Geometra Gino Orsi - firmato digitalmente