

D.P.R. 13 Febbraio 2017 n. 31

Relazione Paesaggistica Semplificata

1. RICHIEDENTI ⁽¹⁾:

Spencer Martin Richard nato a Londra (Regno Unito) il 10 giugno 1961, codice fiscale SPNMTN61H10Z114A;

Filmer Fenella Vivienne nata a Londra (Regno Unito) il 13 giugno 1964, codice fiscale FLMFLL64H53Z114P;

2. Residenti in Via Nuova n° 60 Colle di Compito,

- persona fisica
- società/impresa
- ente

3. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO ⁽²⁾ B3 - B.4 (di cui all'art.3 comma1)

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

- Temporaneo
- Permanente

4. DESTINAZIONE D'USO

- residenziale
- ricettiva/turistica
- industriale/artigianale
- agricolo
- commerciale/direzionale
- altro

5. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O OPERA

- centro o nucleo storico
- area urbana
- area periurbana
- insediamento rurale (sparso o nucleo)
- area agricola
- area naturale
- area boscata
- ambito fluviale
- ambito lacustre
- altro

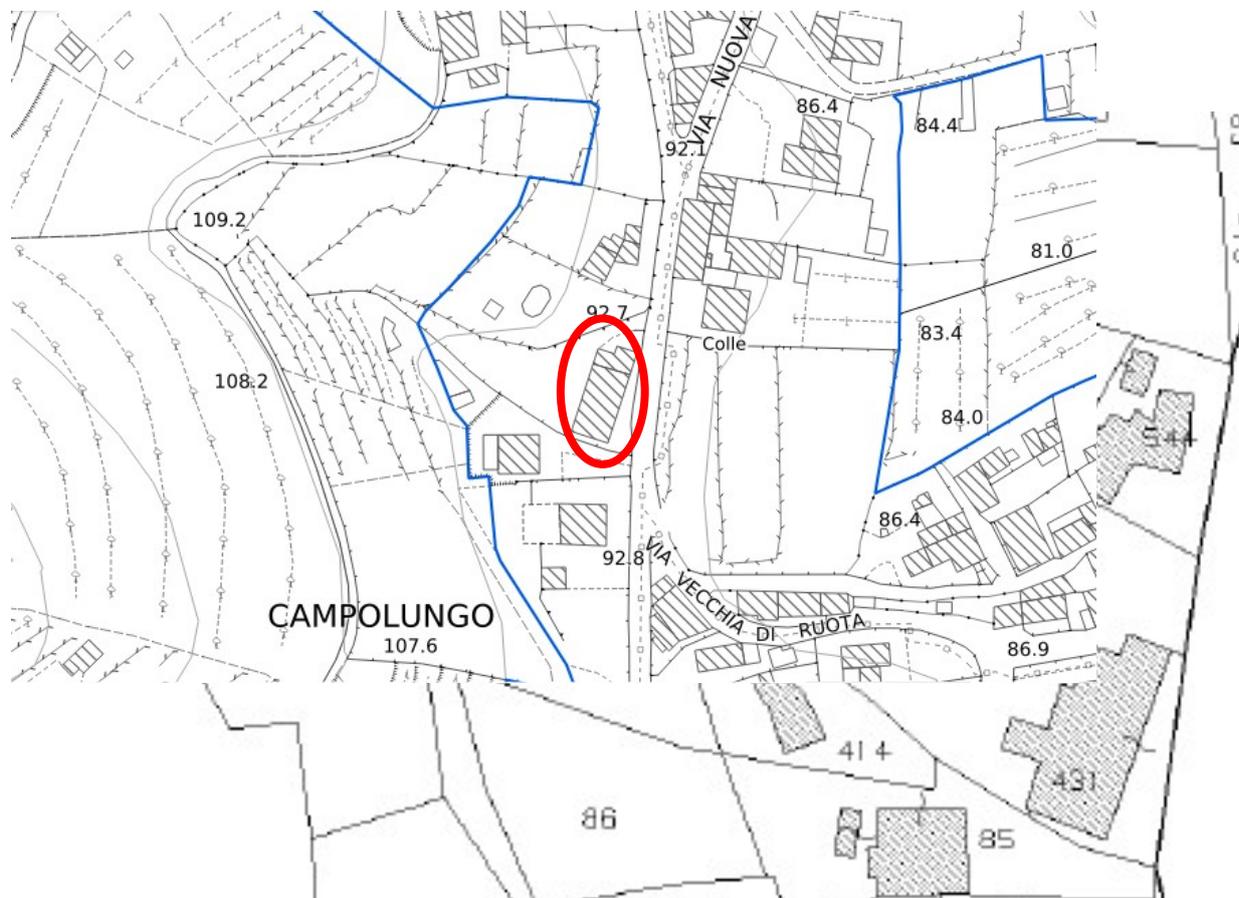
6. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- pianura

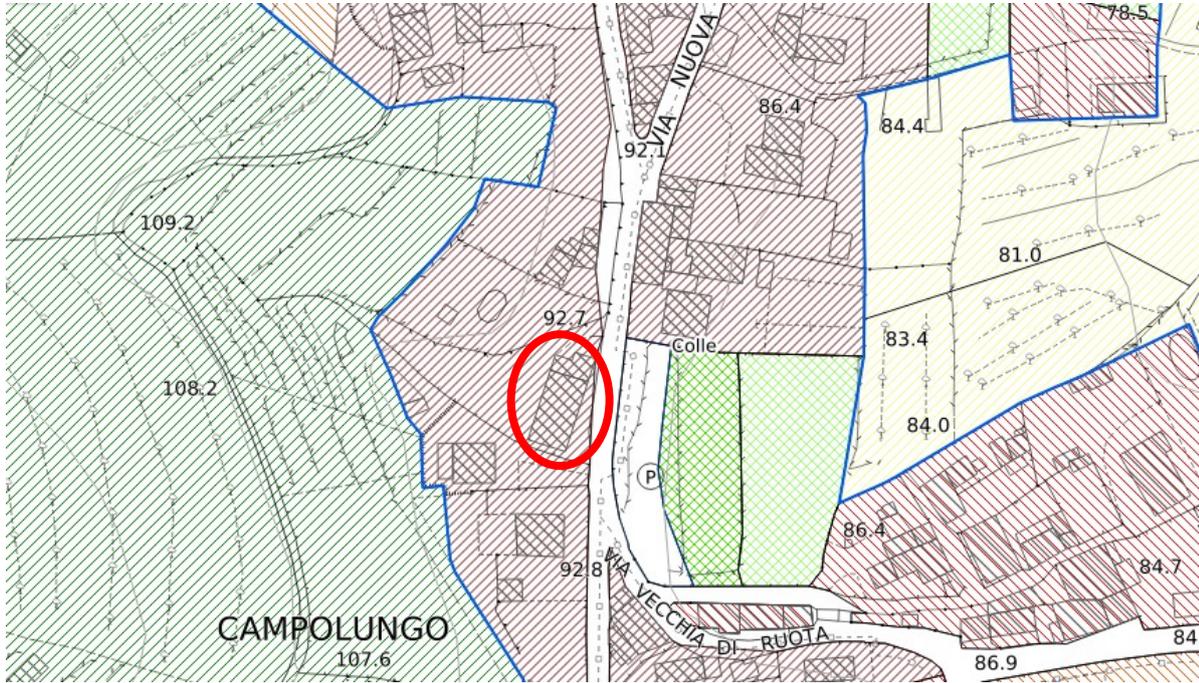
- versante
- crinale (collinare/montano)
- piana valliva collinare
- altopiano/promontorio
- costa (bassa/alta)
- altro

7. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

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 sopralci 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

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 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 oggetti 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 inserite 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 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 aerilluminazione 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.

c) Estratto mappa catastale: F.157 Mapp.452



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



Foto 1 – vista da via Nuova



Foto n° 2 Vista da via Nuova lato nord – direzione sud ovest



Foto n° 3 vista laterale



Foto n° 4 particolare scannafosso



Foto n° 5 - particolare laterale apertura a sesto acuto "tamponata"



Foto n° 6 - vista lato ovest direzione sud



Foto n° 7 - particolare lato nord ovest



Foto n° 8 lato ovest



Foto n° 9 lato ovest



Foto n° 10 vista lato ovest direzione sud est



Foto n° 11 vista direzione sud est



Foto n° 12 - Vista direzione ovest



Foto n° 13 - Vista nord da Via Nuova



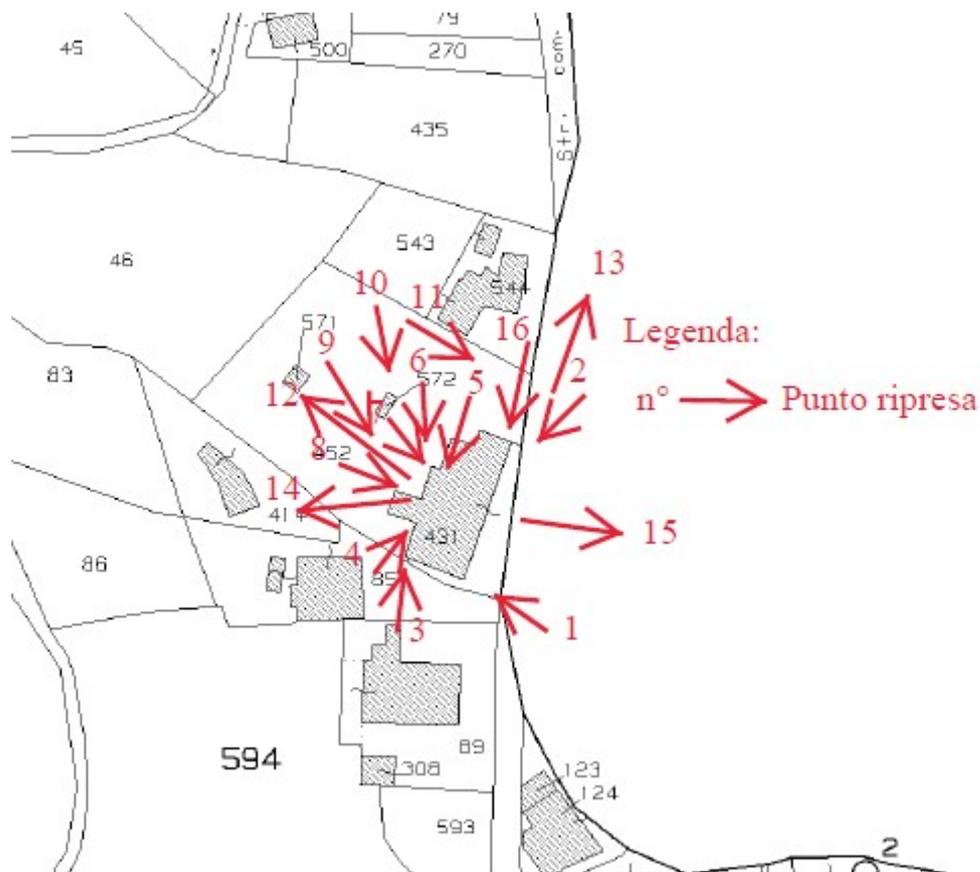
Foto n° 14 - Vista lato sud con proprietà limitrofa



Foto n° 15 - vista Castelvechio di Compito da via Nuova



Foto n° 16 - vista sud da via Nuova



PLANIMETRIA DEI PUNTI DI RIPRESA

9.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
(art. 136-141-157 Dlgs 42/2004)

Tipologia di cui all'art. 136 comma 1:

- a) cose immobili;
- b) ville, giardini, parchi;
- c) complessi di cose immobili; X**
- d) bellezze panoramiche; X**

Estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazioni in esso indicate:

x D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985

9.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/2004)

- a) territori costieri;
- b) territori contermini ai laghi;
- c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua;
- d) montagne sup. 1200/1600m;
- e) ghiacciai e circhi glaciali;
- f) parchi e riserve;
- g) territori coperti da foreste e boschi;
- h) università agrarie e usi civici;
- i) zone umide;
- l) vulcani;
- m) zone di interesse archeologico;

10. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO ⁽⁴⁾.

Il fabbricato oggetto di intervento, è posto lungo la via Nuova a Colle di Compito, elevato a tre piani fuori terra, nella porzione destinata ad abitazione ed a due piani nella parte adibita a ripostigli, un tempo usata come stalla e fienile. L'immobile, posto a schiera in direzione nord - sud, si presenta esternamente, con muratura in pietra di colore vario, dal marrone chiaro con sfumature giallognole al bianco e grigio, sui lati est (lato strada), sud e nord, mentre il lato ovest, presenta parti intonacate e parti di muro in pietra deteriorate da tracce ed interventi di rimozione di abusi, con le gronde in mezzane, gli infissi in legno bianchi con vetro diviso in tre parti, persiane al piano primo e porte di accesso in legno di colore marrone. La porzione a ripostiglio presenta ancora delle mandolate in cotto al piano primo. La copertura dell'immobile è di tipo tradizionale in coppi ed embrici alla toscana. Nella parte di terreno pertinenziale, posta ad ovest del fabbricato, caratterizzata da una sistemazione a terrazzamenti, inerbiti vi sono due piccoli manufatti accessori, realizzati in epoca moderna, intorno agli anni 1970, successivamente condonati e sanati.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla strada comunale sul lato ovest e da una strada privata con cancello sul lato nord, che giunge direttamente alla resede lato ovest posta al livello del piano primo.

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.

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO ⁽⁵⁾

L'intervento che si propone di realizzare sul fabbricato, prevede alcune modifiche prospettiche, relativamente al lato ovest, piano primo dell'abitazione, dove verrà tamponata la porta di accesso alla cucina per realizzare una finestra, avente caratteristiche per forma ed altezza come l'apertura adiacente e sul lato nord, sarà riaperta la porta con arco a sesto acuto, in epoca remota tamponata, per accedere alla zona cucina, ripristinando la vecchia apertura.

E' previsto un intervento di ripulitura e stuccatura delle facciate, lato est, sud e nord, con malta idrofugata di colore terra chiaro, tipo Marraccini 101, mentre il lato ovest, si prevede di intonacarlo totalmente e di tingergliarlo con una pittura di colore crema chiaro tipo Ral 1001.

Saranno rifatti anche gli infissi in legno, con colore e caratteristiche uguali a quelli esistenti, e saranno posti anche al secondo piano, ove attualmente si trovano degli sportelloni in legno; inoltre sui lati est e sud, saranno poste in opera delle persiane di colore verde tipo Ral 6009; anche le porte di accesso all'abitazione ed al fabbricato accessorio, saranno restaurate e tinte dello stesso colore delle persiane. La porta da inserire nell'apertura con l'arco al piano primo, sarà in legno di castagno, con vetri.

Sarà posto in opera del materiale isolante sul tetto, al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio; tale coibentazione, avrà uno spessore massimo di 5 cm dal colmo fino al muro perimetrale compreso, da cui partirà un "raccordo" con la parte esterna del tetto con uno spessore di 2 cm, in modo tale, da potere mascherare completamente con il canale di gronda in rame, l'intervento.

Infine, per rendere maggiormente efficace l'edificio dal punto di vista energetico si prevede l'inserimento sulla falda ovest, non visibile dalla strada, di pannelli fotovoltaici integrati nella copertura

12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA ⁽⁶⁾

In relazione ad un confronto fra le caratteristiche dello stato attuale e di progetto, tra gli elementi esistenti e quelli proposti già descritti in precedenza, gli obiettivi della tutela, che col presente intervento si tenta di perseguire, si è cercato di ottenere un miglioramento dell'aspetto esterno del fabbricato principale e degli accessori limitrofi, tramite la riqualificazione della facciate e delle gronde, utilizzando materiali e colori, tipici della zona; la modifica apportata alla nuova porta ed alla tamponatura della porta lato ovest per realizzare una finestra, rispetta per dimensioni ed allineamenti la tipologia dell'edificio e del contesto, integrandosi con l'intero edificato, donando continuità ed armonia alla vista.

La coibentazione sul tetto, sarà mascherata completamente dal canale di gronda, che renderà invisibile la presenza di tale materiale, ma aumenterà l'efficienza energetica ed il confort abitativo dell'intero immobile.

La coloritura verde delle persiane e delle porte di accesso lato strada, conferiranno un maggiore carattere di tipicità al fabbricato.

L'inserimento dei pannelli fotovoltaici, posti sulla falda ovest, non visibile dalla strada ed integrati nella copertura, resteranno praticamente invisibili alla vista, ma aumenteranno il grado di efficienza del fabbricato. Si ritiene infine che l'intervento mantenga i caratteri tipologici ed architettonici tipici della zona, per cromie e materiali e che l'opera in progetto, non andrà a modificare la visuale a livello panoramico, né gli skylines.

13. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO ⁽⁷⁾

Nessuna in relazione alla tipologia dei lavori che prevedono esclusivamente un intervento su di un fabbricato già esistente senza modifiche né alterazioni planovolumetriche..

14. INDICAZIONE DEI CONTENUTI PERCETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE, IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Si attesta la compatibilità' del progetto con la disciplina paesaggistica vigente nell'area e con i valori paesaggistici che qualificano il contesto di riferimento, precisando che non sono state adottate particolari misure di inserimento paesaggistico in relazione alla natura e semplicità dell'intervento che non va a modificare né il volume né la superficie del fabbricato esistente.

Firma del Richiedente

.....

Firma del Progettista

.....

NOTE PER LA COMPILAZIONE

- 1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto richiedente l'autorizzazione paesaggistica;
- 2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alla fattispecie di cui all'Allegato B;
- 3) Lo stralcio deve riportare una rappresentazione significativa della struttura territoriale e dei caratteri paesaggistici
- 4) La descrizione deve riportare la lettura dei caratteri che effettivamente connotano l'immobile o l'area di intervento e il contesto paesaggistico, (anche con riferimento ai quadri conoscitivi degli strumenti della pianificazione e a quanto indicato dalle specifiche schede di vincolo) Il livello di dettaglio dell'analisi deve essere adeguato rispetto ai valori del contesto e alla tipologia di intervento.
- 5) La documentazione in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento può contenere fotoinserimenti del progetto, comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento.
- 6) Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi di tutela. Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:
 - Cromatismi dell'edificio
 - Rapporto vuoto/pieno
 - Sagoma
 - Volume
 - Caratteristiche architettoniche
 - Copertura
 - Pubblici accessi
 - Impermeabilizzazione del terreno
 - Movimenti di terreno/sbancamenti
 - Realizzazione di infrastrutture accessorie
 - Aumento superficie coperta
 - Alterazione dello skyline (profilo dell'edificio e profilo dei crinali)
 - Alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale)
 - Interventi su elementi arborei e vegetazione
- 7) Qualificazione e identificazione degli elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto in cui questo è realizzato.