

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

“CASA del PASTORE” - località CANIPAROLA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 146, comma 2
DPCM 12 dicembre 2005

INDICE

PREMESSA

PARTE PRIMA – Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato e degli elementi di valore paesaggistico in esso presenti

PARTE SECONDA – Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

PREMESSA

La presente relazione paesaggistica è stata predisposta in base alle disposizioni normative del *d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ss.mm.ii.* e del *D.P.C.M. 12 dicembre 2005* e trova applicazione su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico (ex Legge 8 agosto 1985, n. 431) ai sensi della *ex Legge 29 giugno 1939, n. 1497* (ora del *d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 142*).

Ai sensi dell'art. 146, comma 4 e 5 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (*d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42*), la presente relazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Contiene altresì gli elementi utili per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Strutturale Comunale, mediante:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

La presente relazione paesaggistica deve dar conto dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere, delle caratteristiche progettuali dell'intervento e dello stato dei luoghi dopo l'intervento.

Essa si articola in due parti:

- parte prima: relazione descrittiva;
- parte seconda: elaborati grafici;

Gli elaborati grafici si articolano ulteriormente in:

1) Stralci di planimetrie catastali con individuazione della zona di recupero ;	Tav. 1, 2, 5 e 6
2) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento ;	In Relazione
3) Planimetrie della situazione esistente in scala 1:500 ed 1:200 nelle quali risultano indicati : - orientamento; - viabilità esistente; - vegetazione esistente; - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati; - quote rilevate con lo strumento; - punti di ripresa fotografica;	Tav. 1, 2, 3 e 4
4) Estratto di planimetrie catastali relative alle particelle direttamente interessate dall'intervento nonché alle particelle circostanti;	Tav. 1, 2, 5 e 6
5) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con rilievo di tutti i piani degli edifici e dei principali prospetti e sezioni in scala 1:200 nonché caratteristiche costruttive dei fabbricati ed individuazione delle singole destinazioni ed unità	Tav. 3 e 4

immobiliari;	
6) Documentazione fotografica;	Tav. 2 bis
7) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del Piano di Recupero;	In Relazione
8) Descrizione delle opere e dei materiali per l'attuazione del progetto;	In Relazione

PARTE PRIMA

LO STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO E DEGLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO IN ESSO PRESENTI.

Si richiama la definizione di paesaggio inserita all'art. 1 della "Convenzione Europea del Paesaggio" sottoscritta a Firenze il 20 ottobre 2000 e Ratificata con Legge 14 gennaio 2006 dove:

- a) "**Paesaggio**" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni;
- b) "**Politica del paesaggio**" designa la formulazione, da parte delle autorità pubbliche competenti, dei principi generali, delle strategie e degli orientamenti che consentano l'adozione di misure specifiche finalizzate a salvaguardare, gestire e pianificare il paesaggio;
- c) "**Obiettivo di qualità paesaggistica**" designa la formulazione da parte delle autorità pubbliche competenti, per un determinato paesaggio, delle aspirazioni delle popolazioni per quanto riguarda le caratteristiche paesaggistiche del loro ambiente di vita;
- d) "**Salvaguardia dei paesaggi**" indica le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano;
- e) "**Gestione dei paesaggi**" indica le azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali;
- f) "**Pianificazione dei paesaggi**" indica le azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

DESCRIZIONE GENERALE

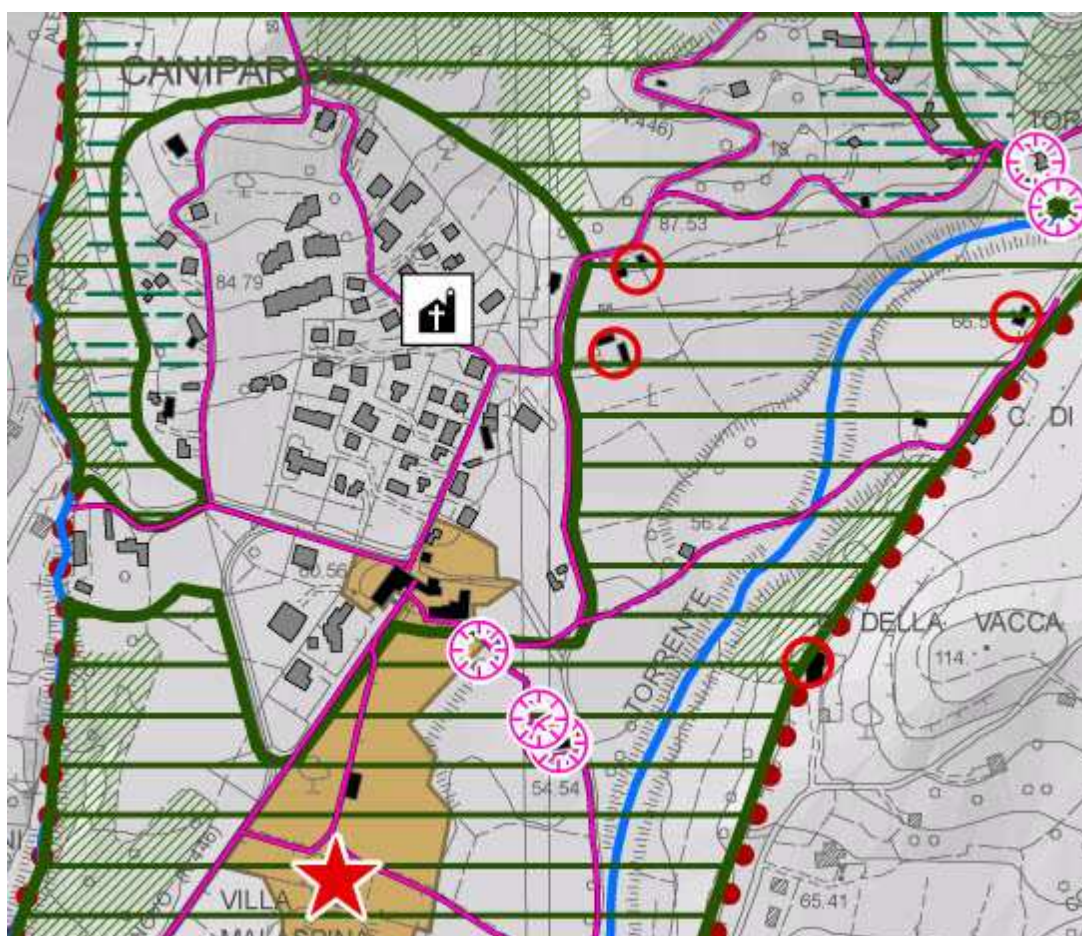
La presente relazione ha per oggetto l'ambito denominato "**Casa del Pastore**" di Caniparola, non interessato da una specifica previsione urbanistica, ma assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo, per effetto delle norme di salvaguardia (art. 23) del Piano Strutturale del Comune di Fosdinovo e in attesa della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il Piano Attuativo (P.d.R.) prevede, oltre che il recupero di un manufatto edilizio "d'uso non agricolo" anche un nuovo volume, oggetto di ricostruzione e delocalizzazione.

Il Piano prevede, unitamente alle modalità di attuazione del nuovo volume da ricostruire, di modesti ampliamenti dei volumi esistenti e delle opere di urbanizzazione, anche una disciplina di recupero per gli edifici esistenti.

L'area d'intervento, oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), è situata lungo le sponde arginate, sulla riva destra, del Torrente Isolone.

La parte arginata in sponda destra delimita un ambito agricolo definito dal Piano Strutturale Comunale - Tav. 1 “Invarianti Strutturali”, quale “**AREA AD ALTA CONNOTAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**”, che a sua volta confina con ambiti agricoli periurbani.



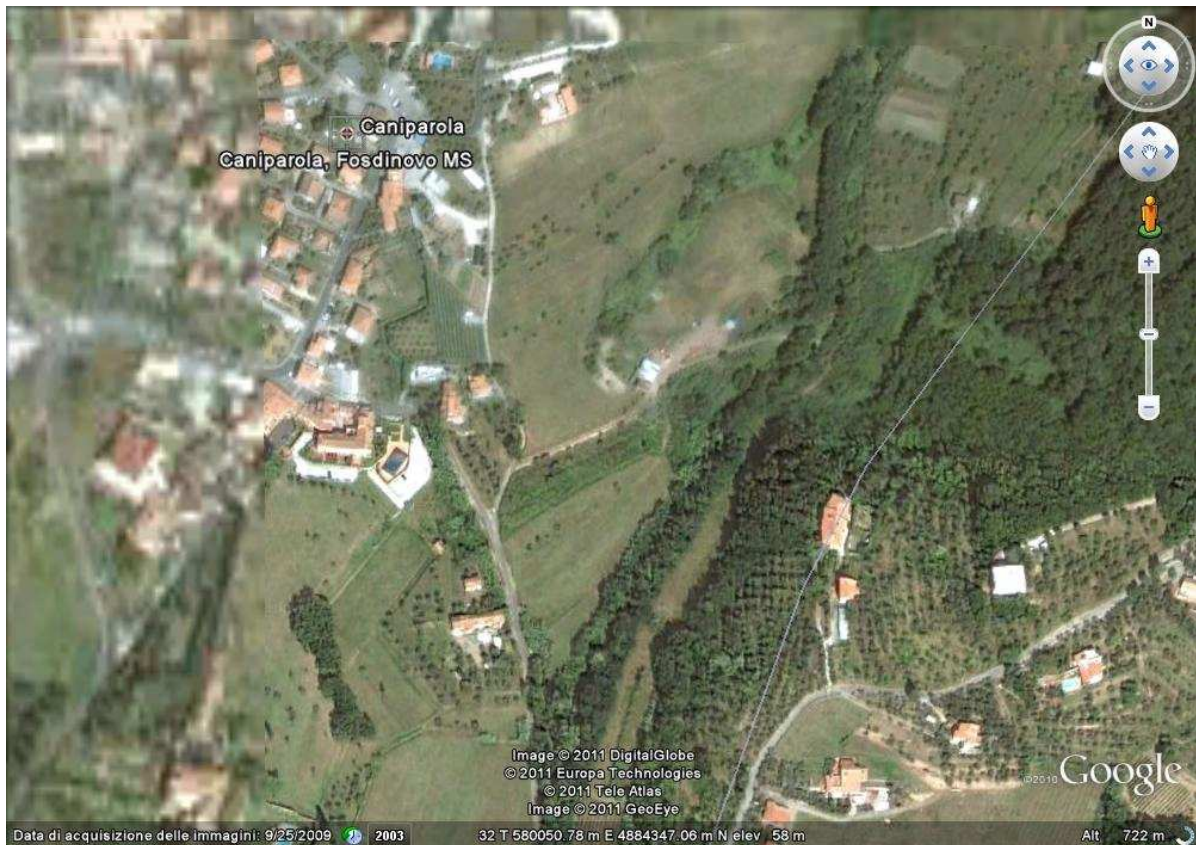
L'ambito, all'interno del quale è posta l'area d'intervento, è caratterizzato dalla presenza di emergenze storico – testimoniali costituite da fabbricati esistenti sottoposti a specifica disciplina di tutela dal Piano Strutturale del Comune di Fosdinovo.

Il Torrente Isolone presenta ancora importanti caratteristiche naturali livelli di naturalità.

L'area di tutela paesaggistica del Torrente Isolone, in altre parole la fascia di tutela a vincolo paesaggistico ai sensi della *ex Legge 29 giugno 1939, n. 1497*, stabilita dalla *ex Legge 8 agosto 1985, n. 431* e confermata dall'*art. 142 del DLgs 42/2004*, per una profondità di 150 Mt, interessa totalmente l'ambito interessato dal perimetro di area da assoggettare a Piano di Recupero.

La viabilità principale della località è costituita dal Viale Malaspina e dalla Via Caniparola da cui si diparte la viabilità secondaria che raggiunge e attraversa l'area d'intervento.

Il Torrente Isolone nasce dal Monte La Foce e sviluppa il suo corso nel Comune di Fosdinovo, nel comune di Sarzana sino a unirsi con il Fiume Magra di cui ne è affluente sinistro.



La vegetazione ripariale lungo il Torrente Isolone, assume una importanza strutturale di sfondo paesaggistico per l'abitato di Caniparola e per l'area di intervento in quanto si sviluppa come raggruppamento arboreo stretto e lineare di forte percezione visiva pur non annoverando specie di pregio.

La tutela paesaggistica è rivolta pertanto alla conservazione delle caratteristiche della vegetazione ripariale del Torrente, laddove non risulta compromessa e al mantenimento della sua percezione visiva così come si presenta, oltre il paesaggio agricolo, visivamente percepibile tutt'attorno all'ambito di intervento.

Pertanto è legittimo affiancare alla tutela paesaggistica stabilita dalla *ex Legge 8 agosto 1985, n. 431*, convalidata dall'*art. 142 del DLgs 42/2004*, la tutela paesaggistica delle caratteristica del paesaggio agrario, anch'essa esplicandosi attraverso il mantenimento e il consolidamento delle coltivazioni e al mantenimento e consolidamento della sua percezioni visiva.

Si rileva inoltre che, oltre parte dell'alveo del Torrente Isolone con l'adiacente vegetazione ripariale, risulta in parte incluso all'interno del perimetro dell'area da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo, anche il paesaggio agricolo e agricolo peri urbano, che mantengono una forte connotazione visiva di collegamento.

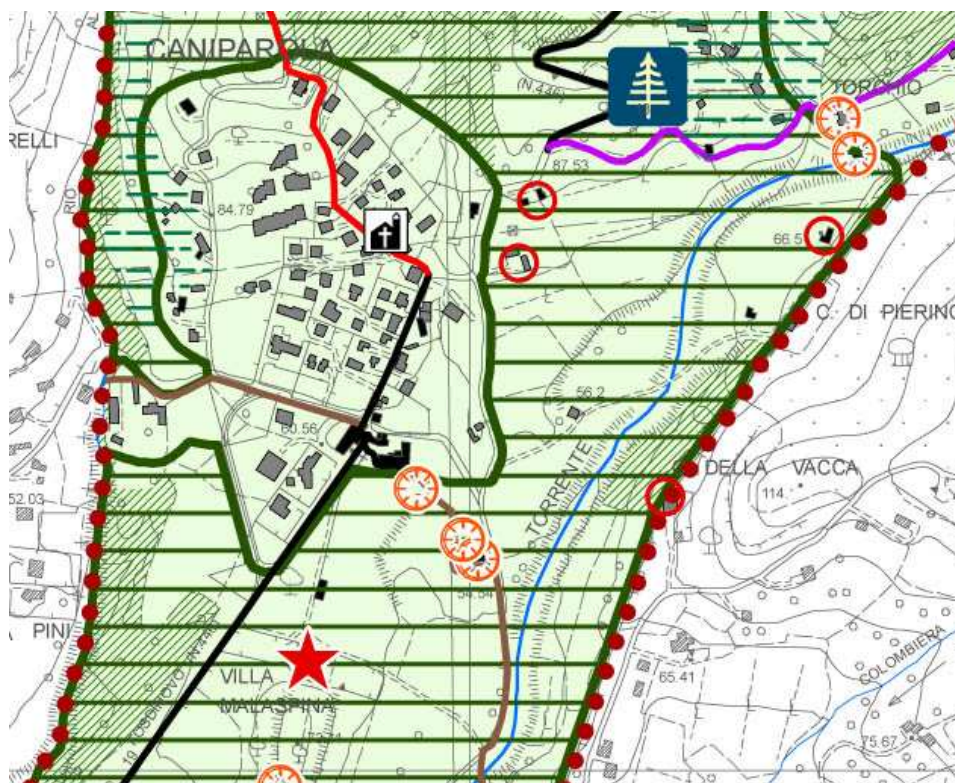
In riferimento all'art. 146 del Decreto citato "*..... i proprietari possessori di questi beni non possono introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione*", la tutela del Torrente Isolone, come si evincerà dalla presente relazione paesaggistica ambientale, consiste nella necessità di preservare il corso d'acqua caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione arborea ripariale, nonché di rafforzare le relazione visive esistenti tra l'ambito di intervento e il suo contesto paesaggistico di riferimento costituito da un lato dalle vegetazioni riparali del torrente e dall'altro dagli ambiti agricoli.

ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

L'area risulta interessata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 - comma 1), lettera c) in quanto compreso all'interno della fascia di 150 mt. dalla sponda o piede dell'argine del Torrente Isolone.

La pianificazione paesistica a livello provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP) e al livello comunale (Piano Strutturale Comunale - PSC) confermano l'interesse paesaggistico del Torrente Isolone.

Il tratto del Torrente Isolone adiacente all'area di intervento risulta inserito in parte all'interno **"AREA AD ALTA CONNOTAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE"**, come Invariante Strutturale e nel Sistema Funzionale come **"PATRIMONIO AD ELEVATO VALORE ECONOMICO - SOCIALE"** e **"AREE AGRICOLE COLLEGATE CON GLI INSEDIAMENTI"**, individuando tra gli indirizzi pianificatori quelli di limitare la saldatura tra zone urbane e di mitigare le zone urbane rispetto alle zone agricole, in generale di mettere in atto adeguate misure di protezione.



CARATTERI PAESAGGISTICI PECULIARI DELL'AREA DI STUDIO

IL DPCM 12 dicembre 2005 individua i seguenti parametri di lettura di qualità e criticità del territorio:

- diversità;
- integrità;
- qualità visiva;
- rarità;
- degrado

Ed i seguenti parametri del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- sensibilità;
- vulnerabilità/fragilità;
- capacità di assorbimento visuale;
- stabilità;
- instabilità

DIVERSITÀ

L'assetto paesaggistico della fascia di tutela del Torrente Isolone, nel tratto adiacente all'area d'intervento si esprime in una folta copertura arborea, che ammantava interamente il Torrente, imponendosi alla vista sotto forma di un lungo corpo lineare che si insinua tra la campagna.

Per le sue citate caratteristiche la fascia di tutela del Torrente Isolone ha carattere di diversità e differenziazione rispetto al contesto territoriale che la circonda proprio per la presenza della compagine arborea che circonda il greto del torrente dando origine ad una dorsale verde che risalta sull'ambito di intervento e sulle aree agricole circostanti.

INTEGRITÀ.

La fascia di tutela del Torrente Isolone, che ai sensi di legge si sviluppa per una profondità di 150 mt, non si presenta completamente integra, in quanto esistono già delle infrastrutture, vari pali e cavi aerei della linea telefonica, elettrica e dell'illuminazione pubblica.

QUALITÀ VISIVA / RARITÀ.

La presenza della folta vegetazione ripariale del Torrente Isolone, caratterizzata dalla presenza di alberi ad alto fusto, domina percettivamente l'area di intervento e si presenta di particolare qualità scenica e di maggiore qualità visiva laddove si snoda attraverso la campagna e mantiene, anche nei punti a ridosso dell'edificazione, una qualità visiva significativa.

DEGRADO.

La conservazione delle caratteristiche naturali del Torrente sarà garantita dalla presenza e mantenimento, a ridosso della vegetazione ripariale, di aree di coltivo.

Nella parte del torrente posta a Sud laddove l'edificazione si è spinta verso il torrente e laddove risulta arginato (e comunque fuori dall'ambito interessato dal P.d.R.) si riconosce la totale perdita dei caratteri percettivi in quanto è scomparsa la vegetazione ripariale.

SENSIBILITÀ.

La fascia di tutela del Torrente Isolone appare in grado di accogliere i cambiamenti previsti dal Piano di Recupero, oggetto della presente relazione.

Tali cambiamenti dell'assetto attuale consistono in un leggero incremento del volume esistente del complesso denominato "Casa del Pastore".

Tali cambiamenti "territoriali" non incidono visivamente sulla vegetazione ripariale perché questa risulta costituita da esemplari di grandi dimensioni e inoltre viene mantenuto un significativo spazio non edificato che convalida la percezione visiva del raggruppamento arboreo lungo il Torrente.

VULNERABILITÀ / FRAGILITÀ / CAPACITÀ DI ASSORBIMENTO VISUALE.

La presenza di una compagine arborea di esemplari ad alto fusto e il mantenimento di uno spazio significativo contiguo alla vegetazione ripariale da sistemare, garantisce e preserva la vulnerabilità/fragilità della vegetazione ripariale e dell'alveo del Torrente e garantisce il mantenimento della percezione visuale paesaggistica anche operando gli incrementi volumetrici al complesso di cui sopra.

STABILITÀ / INSTABILITÀ.

I caratteri paesaggistici peculiari del Torrente a nord del complesso denominato "Casa del Pastore", sono rimasti pressoché inalterati nonostante che all'interno della sua fascia di rispetto siano state previste opere infrastrutturali e edilizie.

Tale salvaguardia è dovuta essenzialmente all'interposizione di un significativo spazio inedificato posto a diretto contatto con la vegetazione ripariale ed è nella volontà pianificatoria di implementare le caratteristiche naturali di tale spazio inedificato.

DESCRIZIONE DELL'ATTUALE CONTESTO PAESAGGISTICO ATTRAVERSO LA RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Per una più esaustiva rappresentazione del contesto si rimanda alla rappresentazione fotografica di cui alla Tav. 2 bis.

La documentazione fotografica consiste essenzialmente in riprese effettuate a terra procedendo lungo la viabilità della località oggetto d'intervento con una visione allargata al contesto paesaggistico agricolo contermini.

Si evince che siamo di fronte ad un paesaggio caratterizzato a sud - est da una parte dalla compagine arborea del Torrente Isolone e da un paesaggio periurbano agrario ad alta vocazione produttiva agricola, mentre a nord - ovest il paesaggio risulta caratterizzato da aree consolidate a destinazione residenziale.

L'area d'intervento, assoggettata a Piano di Recupero, è contraddistinta da fenomeni di degrado e abbandono dell'attività agricola.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

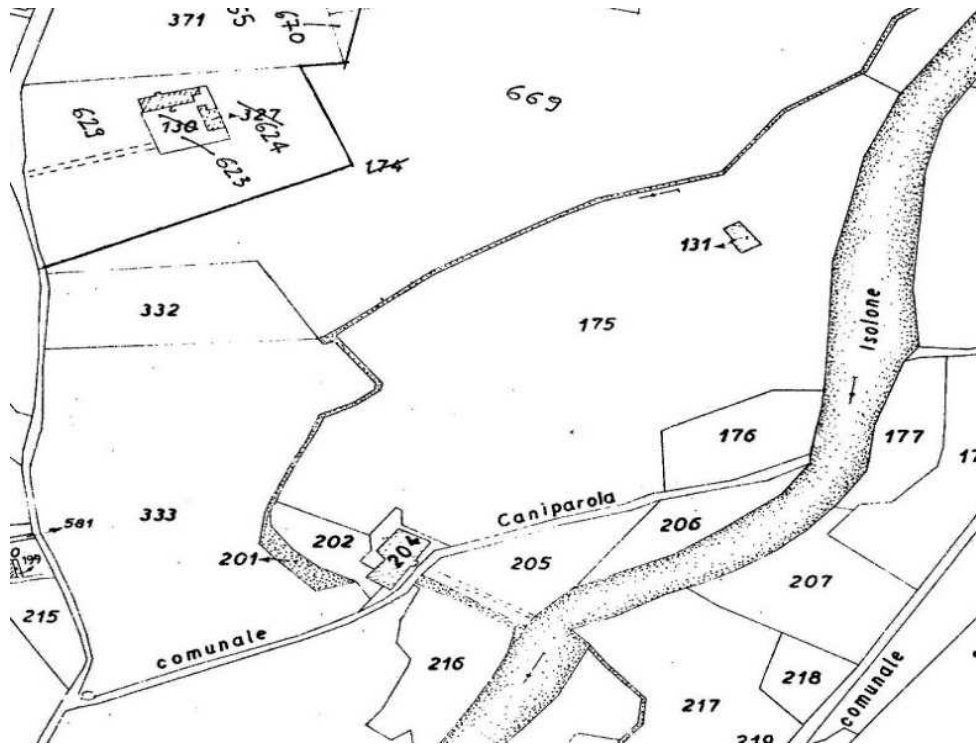
L'intervento interessa il recupero di due edifici, tra loro separati e ubicati in località Caniparola, nelle prossimità del torrente Isolone e lungo una Via Vicinale che dall'abitato di Caniparola sale verso l'abitato di Caprognano.



L'edificio principale (mappale 204) è rappresentato da un piccolo aggregato ex rurale, ove, anticamente, esisteva un mulino frantoio, della quale attività non rimane traccia ad eccezione di due arcate in pietra.

La rimanente parte di questo complesso era destinata ad abitazione, magazzini e cantine.

Le murature sono in sasso e le coperture sono in parte composte da lamiera su struttura in legno di recente fattura (posta in opera decenni or sono, dopo la rovina di quella originaria) e in parte in laterizio.



Il secondo edificio, regolarmente accatastato (mappale 131), è quasi completamente diroccato e dello stesso esistono pochi tratti di muratura in pietra, ma dalle testimonianze raccolte in zona, nonché verificando le tipologie ricorrenti in tutti gli edifici del luogo e già appartenenti alla Fattoria di Caniparola, si desume come lo stesso fosse destinato a stalla e fienile, per la cui consistenza si rimanda alla Tav. 3 e 4 dello stato di fatto.



Gli edifici in completo stato di abbandono da alcuni decenni, formano oggetto del presente Piano attuativo, finalizzato al loro recupero per scopi abitativi.

Il presente Piano è realizzato in conformità alla “*Disciplina sulle zone a prevalente funzione agricola*” del Comune di Fosdinovo approvata con Delibera di C.C. n° 81 del 30/11/2004.

Il Piano ha lo scopo di riqualificare il fabbricato principale, mentre, per il secondo fabbricato, si attuerà un suo totale recupero in base a quanto previsto all’articolo 5, punto 3, lettera b) della sopra citata disciplina comunale (di cui si riporta uno stralcio):

..... Per gli edifici ad uso non residenziale sono ammessi, esclusivamente ai fini del recupero tipologico e funzionale, interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum" con eventuale riconversione ad uso abitativo, nel rispetto dei caratteri costruttivi, tipologici e formali significativi e/o tipici della tradizione rurale locale (paramento murario in pietra, copertura in cotto o in lastre lapidee, gerarchia, dimensioni e distribuzione delle aperture, gronda in elementi sagomati in cotto, presenza di elementi caratterizzanti quali fregi, cornici, marcapiani, grigliati in laterizio, soglie ed architravi in pietra o legno, ecc.).

Gli interventi di ampliamento dovranno essere rivolti alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero edificio oggetto di intervento ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Nelle operazioni di recupero potranno essere consentiti interventi di risanamento igienico abitativo (adeguamento altezze interne con rialzamento della copertura, adeguamento aperture aeroilluminanti, ecc.), purché non snaturino le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio originario.

Negli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dovranno essere mantenute e valorizzate, anche per la parti di nuova costruzione, le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della tradizione locale.

(omissis) Per gli edifici privi di qualsiasi valore documentario, tipologico o architettonico sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, purché la ricostruzione avvenga secondo regole coerenti con i caratteri dell'architettura rurale locale. Le caratteristiche di cui sopra dovranno essere testimoniate da specifica documentazione tecnica e fotografica da allegarsi al progetto di intervento.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione ammissibili sugli edifici privi di valore tipologico - architettonico potranno comportare il totale o parziale spostamento del volume ricostruito rispetto alla sede originaria esclusivamente nei casi in cui i fabbricati in oggetto non possiedano le distanze minime dai confini e dagli altri fabbricati previste dalla legislazione nazionale o dallo strumento urbanistico vigente, ed unicamente per la minima distanza sufficiente a raggiungere tali requisiti.

..... è consentito altresì il recupero di ruderi rappresentati al catasto, purché non siano stati oggetto di specifici interventi di demolizione per trasferimento di volumi o altre ragioni.

..... In generale, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovranno determinare alterazioni e/o modifiche all’ambiente circostante (realizzazione di nuove strade, alterazione di percorsi storici, modifiche ambientali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni, direttive ed indirizzi

per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio di cui all'art. 10 delle presenti norme.

..... L'area di pertinenza deve fare riferimento al terreno sul quale insiste l'annesso, facente parte della medesima particella catastale o di particella ad essa contigua. A tal fine, non sono presi in considerazione i frazionamenti successivi alla data di adozione del presente atto. L'intervento di ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso è subordinato alla stipula di atto d'obbligo con il quale il proprietario si impegna ad assicurare la manutenzione del fondo e, per gli interventi finalizzati a residenza principale, a non vendere l'immobile per un periodo di dieci anni.

La modifica della destinazione d'uso è ammessa nel rispetto di quanto disposto al succ. art. 6 e delle seguenti disposizioni:

Qualora l'intervento comporti la realizzazione di più di una unità abitativa, l'intervento è subordinato a Piano di Recupero.

Per gli edifici di volumetria superiore a 600 mc, il cambiamento di destinazione d'uso è subordinato alla presentazione di un Piano di Recupero.

Per quanto attiene alle caratteristiche architettoniche di riferimento, il presente progetto si conforma a quelle degli edifici rurali, o a questi assimilabili, esistenti in zona, con particolare attenzione ai manufatti facenti parte, ovvero già appartenuti, alla tenuta Malaspiniana di Caniparola. Questi edifici sono stati quasi tutti ristrutturati e sovente ampliati negli anni compresi fra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento dall'ultimo Marchese Malaspina di Fosdinovo e le loro parti esterne, ove non rimaste o ritornate in pietra a vista, sono intonacate e dipinte di rosa, con le finestre riquadrate da cornici bianche, aperture piuttosto piccole; il tetto è in cotto toscano e la gronda, ove esistente è di modeste dimensioni con profilo semicircolare.

PARTE SECONDA

GLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE E GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE NECESSARI.



Come descritto nella prima parte della presente relazione il contesto paesaggistico nel quale trova collocazione l'area di intervento oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) finalizzato alla Riqualificazione del complesso denominato "*Casa del Pastore*", è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'area di tutela paesaggistica del Torrente Isolone e dall'adiacenza con un ambito agricolo ad alta vocazione produttiva.

Le scelte progettuali da attuarsi all'interno del Piano Urbanistico Attuativo dovranno confrontarsi principalmente con la tutela paesaggistica del Torrente Isolone e con la tutela paesaggistica dell'ambito agricolo in cui è inserito l'intervento.



L'intervento, che sarà realizzato adiacente all'ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avrà caratteristiche paesaggistiche che si uniformeranno all'ambito posto in adiacenza all'ambito da riqualificare, garantendo un significativo spazio inedificato che convalidi la percezione paesaggistica sia del Torrente Isolone che dell'ambito agricolo.

Particolari accorgimenti di mitigazione visiva saranno adottati nella realizzazione delle dotazioni tecnologiche e infrastrutturali a servizio degli edifici in risposta alle recenti disposizioni normative, nonché nella realizzazione delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento consistenti prevalentemente nell'adozione di misure che garantiscano la permeabilità dei suoli.

Non sono stati previsti particolari movimenti di terra che alterino la morfologia del terreno sul quale dovranno insistere le costruzioni ad eccezione dei movimenti di terra legati all'edificazione.

Il "Piano di Recupero" prevede una specifica disciplina che troverà applicazione indifferenziata sia nella realizzazione del nuovo edificio, sia negli interventi sul patrimonio esistente, sia nella realizzazione delle dotazioni territoriali a servizio del complesso residenziale.

Gli edifici, recuperati, saranno realizzati con un'altezza ridotta e comunque pari o inferiore a quella del contesto edificato esistente (contesto peri urbano - 3 piani fuori terra) e pari o inferiore alla cortina arborea del Torrente Isolone, permettendo di poter continuare a dialogare visivamente con il filare arboreo del Torrente.

L'effetto di percezione visiva sarà amplificato da una fascia intermedia che mantiene gli edifici lontani dal contesto paesaggistico principale. Tale situazione tipologica adottata per le costruzioni permette di mantenere la principale visuale paesaggistica del Torrente Isolone.

Per quanto riguarda i paramenti esterni dei fabbricati le facciate esterne saranno realizzate in pietra e/o pietra mista a mattoni, oppure intonacate. Non sono ammesse porzioni in pietra e/o mattoni con porzioni intonacate.

Per quanto riguarda i colori degli intonaci esterni dovranno scegliersi tra: Rosso Malaspiniano e altre tonalità pastello caratteristiche della tradizione rurale ed eventualmente nelle relative tinte scalate. Non sono ammessi abbinamenti di colori.

Per quanto riguarda i serramenti saranno realizzati in legno o in profilati ferro finestra verniciati o bruniti e quali elementi di oscuramento lo scuro (interno) e non la tapparella.

Non è ammessa la realizzazione di coperture piane, ma esclusivamente a falde in laterizio a due o a quattro falde.

LA COMPATIBILITÀ RISPETTO AI VALORI PAESAGGISTICI RICONOSCIUTI DAL VINCOLO

La realizzazione dell'intervento, pur dovendo ottemperare alle normative in materia di dotazioni territoriali, risulta in grado di dialogare con le specificità del paesaggio locale costituito dal raggruppamento arboreo della vegetazione ripariale del Torrente Isolone e dell'ambito agricolo peri urbano e ad esprimere la sua valenza paesaggistica percettiva.

Tale aspetto è garantito grazie all'interposizione di una fascia in edificata fra l'ambito agricolo e il torrente e mirante a non effettuare una saldatura tra le varie porzioni edificate.

LA CONGRUITÀ CON I CRITERI DI GESTIONE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA

La soluzione progettuale proposta di Piano di Recupero d'Iniziativa Privata ottempera alle indicazioni contenute all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Massa Carrara e del Piano Strutturale Comunale del Comune di Fosdinovo.

LA COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

La tutela del Torrente Isolone si attua attraverso il mantenimento del corpo lineare della vegetazione ripariale, mediante la realizzazione di un spazio adiacente ineditato (interposizione di fascia ecologicamente attrezzata) che garantisca la percezione visiva della stessa.

IL D.p.c.m. del dicembre 2005 individua le principali tipi di modificazioni e alterazioni di seguito elencati:

- modificazione della morfologia;
- modificazione della compagine vegetale;
- modificazioni dello skyline naturale o antropico
- modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico;
- modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;
- modificazione dell'assetto insediativi storico;
- modificazione dei caratteri tipologici, matrici, costruttivi dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo)
- modificazione dell'assetto fondiario, agricolo e colturale;
- modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo
- intrusione;
- suddivisione;
- frammentazione;
- riduzione;
- eliminazione delle relazioni visive;
- concentrazione;
- interruzione dei processi ecologici e ambientali.....
- destrutturazione...
- deconnotazione..

MODIFICAZIONE DELLA MORFOLOGIA.

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo non prevede particolari movimenti di terra oltre quelli legati al programma edificatorio.

MODIFICAZIONE DELLA COMPAGINE VEGETALE.

Il progetto non incide sulla compagine arborea del Torrente Isolone, ma anzi la rafforza con l'interposizione di una fascia di mitigazione migliorandone la percezione della cortina arborea.

MODIFICAZIONI DELLO SKYLINE NATURALE O ANTROPICO

I nuovi fabbricati in progetto si presentano ad una distanza tale dal Torrente Isolone tale da ridurre effetti di interferenza sul profilo del corso d'acqua individuato visivamente dalla vegetazione arborea. Inoltre la realizzazione ad una altezza pari e/o inferiore alla vegetazione ripariale non ne altera la percezione, né lo skyline.

MODIFICAZIONI DELLA FUNZIONALITÀ ECOLOGICA, IDRAULICA E DELL'EQUILIBRIO IDROGEOLOGICO / INTERRUZIONE DEI PROCESSI ECOLOGICI E AMBIENTALI.

I progetti contenuti all'interno del Piano Urbanistico Attuativo non insistono fisicamente sul corso d'acqua e non contempiono particolari movimenti di terra.

La razionalizzazione dello scarico delle acque bianche delle superfici impermeabilizzate e l'incremento contenuto delle stesse non determina significative alterazioni alla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico.

MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO PERCETTIVO, SCENICO O PANORAMICO

I fabbricati in progetto non presentano incidenza sul complessivo effetto percettivo e scenico del filare alberato della vegetazione ripariale del Torrente Isolone.

L'altezza contenuta dei fabbricati sia in valore assoluto che in numero di piani, la scelta di soluzione dei paramenti esterni dei fabbricati completamente in pietra e/o pietra e mattone, e/o intonaco con la scelta della gamma cromatica dei colori, con le relative tinte scalate che ripercorrono sia cromie tradizionali che cromie dei fabbricati di più recente realizzazione in loco, l'interposizione di una fascia non edificata di mitigazione, non modificano la percezione scenica e panoramica.

MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO STORICO / MODIFICAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI, MATRICI, COSTRUTTIVI DELL'INSEDIAMENTO STORICO

L'insieme degli interventi previsti all'interno del Piano Urbanistico Attuativo garantisce il mantenimento dell'assetto insediativo storico in considerazione che non sono previsti interventi di demolizione degli edifici avente caratteristiche storico – testimoniali. E' previsto l'adeguamento del tracciato viario (della viabilità secondaria di accesso all'area) che vede leggermente modificato il proprio tracciato al fine di agevolare la sua fruizione e quella delle aree previste in cessione al Comune (la modifica riduce sensibilmente la pendenza del primo tratto di viabilità).

MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO FONDIARIO, AGRICOLO E CULTURALE.

L'ambito d'intervento si attesta su aree in edificate, ma sulle quali insistono dei fenomeni di abbandono e degrado.

INTRUSIONE / SUDDIVISIONE / FRAMMENTAZIONE / RIDUZIONE.

Il progetto di piano non determina fenomeni d'intrusione, suddivisione, frammentazione e riduzione dell'ambito agricolo che già non risultano in atto.

ELIMINAZIONE DELLE RELAZIONI VISIVE.

Non si ravvisa l'eliminazione delle relazioni visive sia con il Torrente sia con la campagna.

Si opera invece il rafforzamento delle relazioni visive con l'eliminazione degli elementi di disturbo costituiti dalle infrastrutture aeree, con la concentrazione dei volumi edificati (anche mediante la delocalizzazione di superfici esistenti), oltre che la ripresa e il mantenimento delle colture a prato dei terreni circostanti l'intervento.

CONCENTRAZIONE / DESTRUTTURAZIONE / DECONNOTAZIONE.

L'intervento s'inserisce all'interno dell'impianto urbanistico caratterizzato dalla viabilità esistente.

CONCLUSIONI

I rapporti volumetrici dei fabbricati, la loro altezza contenuta, gli elementi di mitigazione previsti risultano coerenti con l'obiettivo paesaggistico di mantenere il rapporto visivo con la fascia arborea della vegetazione ripariale del Torrente Isolone, di migliorarne la sua qualità percettiva visiva e di continuare a mantenere il rapporto visivo con l'ambito agricolo.

Si registra, se pur contenuto, un effetto di modificazione dei luoghi dovuto alla realizzazione dei nuovi fabbricati, agli interventi previsti sui fabbricati esistenti, all'adeguamento delle dotazioni territoriali.

La mitigazione verso la vegetazione ripariale del Torrente Isolone si attua attraverso la garanzia del mantenimento di uno spazio inedificato tra gli edifici e gli ambiti di valenza paesaggistica sui quali si vuole operare la tutela.

In base alle valutazioni effettuate si evince che ***gli interventi che si prevedono di realizzare*** per l'area assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) ***risultano coerenti e compatibili*** con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con i criteri di gestione dell'area assoggettata a vincolo.

Caniparola, 20/06/2011

Il progettista

Il proprietario