

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005

(la relazione è composta da n° 2 quadri; vedere le istruzioni all'interno di ogni singolo quadro per la compilazione)

QUADRO 1:

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria per tutte le tipologie di opere soggette al rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/04 e ss.mm. (opere e/o interventi il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata e non).

1. RICHIEDENTE: (1) ... CAIAROSSA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA

Persona fisica X società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (2):

REALIZZAZIONE DI NUOVO ANNESSO AGRICOLO CON P.A.P.M.A.A.

3. OPERA CORRELATA A:

edificio
 area di pertinenza o intorno dell'edificio
X lotto di terreno
 strade, corsi d'acqua
 territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale
X permanente: a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale turistico-ricettiva industriale/artigianale X agricola/funzioni
connesse commerciale direzionale altro

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

urbano X agricolo boscato naturale non coltivato altro
.....

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

centro storico area urbana X area periurbana territorio agricolo
 insediamento sparso insediamento agricolo area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

costa (bassa/alta) ambito lacustre/vallivo pianura versante
(collinare/montano)
 altopiano/promontorio X piana valliva(montana/collinare) terrazzamento crinale

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

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico

se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

(allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola P.R.G e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno; l'intono su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.I.T. che evidenziano il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

(allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

(allegare la doc. fotografica richiesta. Se non riprodotte su elaborato grafico datato e timbrato dal professionista, le foto dovranno essere accompagnate da dichiarazione del tecnico indicante la data di scatto)

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 – 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

cose immobili ville giardini parchi complessi di cose immobili bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

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

territori costieri territori contermini ai laghi fiumi, torrenti, corsi d'acqua montagne sup. 1200/1600 m. ghiacciai e circhi glaciali parchi e riserve territori coperti da foreste e boschi università agrarie e usi civici zone umide (da D.P.R. 13/03/76 n° 448) vulcani zone di interesse archeologico

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico ⁽³⁾

Il paesaggio di fondovalle, dove è ubicata l'area di intervento, fa parte della matrice agrosistemica di pianura, è di tipo agrario e insediativo, a rischio strutturale di esondazione.

L'area risulta pianeggiante, senza terrazzamenti e coltivata a seminativo arborato. Sono presenti filari di olivi radi su terreno che attualmente risulta incolto e abbandonato. Lungo i margini Nord e Est presenta la vegetazione tipica delle zone limitrofe ai corsi dei torrenti e dei fiumi, cioè ricche fasce di canneto e arbusti. Sul lato Sud confina oltre che con la strada S.R. 68, anche con strada vicinale che conduce al Borgo San Martino, per cui parte della visuale del lotto è coperta dal filare di cipressi che costeggia tale strada. A ridosso dell'area vi è una zona insediativa caratterizzata da costruzioni residenziali e capannoni artigianali, mentre le aree boscate e le colline sono arretrate rispetto alla zona che come abbiamo detto è costituita da un paesaggio pianeggiante di fondovalle.

Le invarianti strutturali dell'area sono dunque rappresentate dal paesaggio agrario con colture prevalenti di vigneti, olivi e seminativo, dal patrimonio edilizio rurale e da costruzioni artigianali.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO ⁽⁴⁾

L'aumentata produzione dell'azienda vinicola Caiarossa s.r.l. comporta la ricerca di nuovi spazi ad uso magazzino per il deposito dei prodotti. Infatti la situazione attuale prevede l'imbottigliamento direttamente in cantina e trasporto delle bottiglie tramite camion a magazzino in affitto di 430 mq nella zona di San Martino. La preparazione degli ordini viene fatta in un ulteriore magazzino sempre in affitto. L'obiettivo è dunque quello di migliorare l'efficienza del sistema produttivo con la realizzazione di un annesso rurale ad uso magazzino in cui possono essere raggruppate le operazioni di imbottigliamento, affinamento in bottiglia, stoccaggio bottiglie e preparazione degli ordini. Il progetto prevede inoltre la creazione di un punto vendita diretta e un appartamento per il custode.

Da una prima analisi della produzione e degli spazi attuali a disposizione dell'azienda, risulta necessario individuare e realizzare i seguenti nuovi spazi di lavoro ulteriori:

- Imbottigliamento, Etichettatura, preparazione ordini	190 mq
- Affinamento in bottiglia	620 mq
- Punto vendita/uffici	245 mq
- Appartamento custode	90 mq

Le dimensioni massime in pianta saranno di circa 32x40 ml.

Gli spazi di lavoro avranno un'architettura semplice e lineare per permettere di lavorare in modo sicuro. Lo spazio di vendita e quindi l'ingresso al pubblico sarà invece il volume di maggior rilievo in modo da essere visibile nella sua funzionalità dalle strade limitrofe di accesso.

La forma della pianta è ad L in modo da ottenere un piazzale retrostante di carico e scarico. Il vino è trasportato tramite camion-cisterna dalla cantina e stoccato in n° due tini di acciaio da 250 hl. Il camion ha lunghezza di 18 m per

cui gli spazi esterni sono tali da permettere il parcheggio e le manovre del camion. Etichettatura e spedizioni sono previste nella stessa area in modo da ottimizzare lo spazio di stoccaggio. Le due aree sono accessibili da portoni industriali posti sul retro dell'edificio.

L'appartamento del custode, accessibile dall'interno è posto al piano primo.

Le altezze delle zone di lavoro sono obbligate per la presenza dei tini e per lo stoccaggio dei cassoni contenenti le bottiglie di vino prodotte dall'azienda impilati fino ad una altezza di 6 m circa. La zona vendita presenta un doppio livello.

I materiali utilizzati saranno quelli tradizionali tra cui uso del legno, con in travi di legno lamellare colore rovere, facciate intonacate e vetrate. I colori saranno tali da mitigare l'impatto visivo, variabili tra il color sabbia e il verde bosco.

All'esterno il piazzale di manovra per il camion è ridotto al minimo. Le restanti zone destinate a parcheggio e viabilità sono realizzate con betonelle semipermeabili posate su sabbia, riducendo al minimo la superficie impermeabile.

Il tutto è meglio evidenziato nella Relazione di dettaglio e negli allegati grafici.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA ⁽⁵⁾:

Dall'analisi del progetto, l'impatto maggiore dell'opera riguarda la possibile alterazione dello skyline con ostruzione della visuale del paesaggio collinare circostante lato Nord-est. Sul lato Nord invece esistono già capannoni artigianali di altezza simile a quella del progetto per cui non vi è alterazione dello skyline. Le altre visuali non sono alterate in per la presenza di strade di circolazione primaria e nessun edificio o pendio collinare nelle vicinanze. L'altezza dell'edificio e il suo volume, necessari allo svolgimento delle attività dell'azienda possono modificare la visuale verso Nord-est. Da chi procede verso la S.R. 68 verso Volterra. Per quanto riguarda l'impermeabilizzazione del terreno questo è ridotto al minimo e il progetto prevede opere di sistemazione idraulica per migliorare la situazione attuale relativa a possibili allagamenti. Il progetto non incide sulla vegetazione ripariale che il vincolo chiede di salvaguardare, né sulla visuale del fosso stesso che scorre sul limite Est del lotto e che anche attualmente non è visibile o accessibile se non da ponte carrabile su strada vicinale posto proprio nell'angolo sud-est del lotto. L'impatto maggiore è quello di ostruzione della vista della collina retrostante, quindi modifica dello skyline.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO ⁽⁶⁾:

L'area in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico per la presenza sul confine lato est del Torrente Botra.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ricadente sull'area (art. 142 c.1 lett. C del Codice) gli obiettivi specifici relativi all'area in oggetto sono quelli di:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici delle sponde del torrente salvaguardando le visuali panoramiche.
- Tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali)

Gli interventi di trasformazione non dovranno:

- compromettere la vegetazione ripariale,
- impedire l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fluire delle fasce fluviali,
- modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo
- impedire la visuale e formare fronti urnai continui

Fuori dal territorio urbanizzato sono ammessi solo annessi rurali (P.I.T. elab. 8B art. 8 comma g).

L'edificio verrà disposto centralmente nel lotto, a distanza dalle strade limitrofe in modo che il volume non alteri la visuale del paesaggio collinare retrostante in direzione nord-est. I volumi avranno altezze quanto più possibile limitate in funzione però delle necessità di svolgimento delle attività interne. La posizione sarà tale da mantenere inalterato il paesaggio attuale lungo le rive del torrente, con la sua vegetazione ripariale, come richiesto dal vincolo esistente. Dove possibile i filari di olivi verranno mantenuti. La copertura della parte centrale avrà l'andamento curvilineo delle colline retrostanti inserendosi nel paesaggio. Parte del terreno di scavo potrà essere utilizzato per creare lungo i prospetti delle "colline" artificiali a verde, per mitigare l'altezza dei volumi dell'edificio. Tutti gli olivi espianati verranno reinseriti in posizione come da progetto, in modo da coprire o mitigare la visione dei volumi dalle principali viste. Inoltre le piantumazioni arboree verranno integrate con cipressi, tipici del paesaggio collinare della zona, creando un viale di accesso, come nell'ambiente circostante. La posizione del nuovo annesso agricolo permette comunque la visuale panoramica del torrente e delle colline circostanti. Dalla rotatoria di accesso inoltre mitiga la attuale visuale sui capannoni prefabbricati posti sui lotti artigianali in direzione Nord. Verranno inoltre impiantati dei filari di vite in modo da richiamare i caratteri agricoli tipici del territorio circostante insieme a quella che è l'attività svolta dall'azienda. Per quanto riguarda i colori, oltre al legno utilizzato nelle travi di copertura, che richiama l'utilizzo del legno tipico delle costruzioni rurali della zona, verranno utilizzati colori quali sabbia e verde bosco, per integrare l'edificio nel verde dell'ambiente e mitigarne l'impatto.

Il progetto prevede inoltre opere di compensazione idraulica legate al rischio di esondazione della zona.

Il progetto rispetta tutte le indicazioni contenute nel P.I.T., in adeguamento e conformazione al piano paesaggistico stesso (art.31 comma 3. L.R. 65/2014).

L'uso di materiali e elementi tradizionali, quali legno, intonaci con colori tipici del territorio, il suo inserimento nel contesto con schermatura, caratterizzato da olivete e filari di cipressi, riducono l'impatto visivo di chi si trova a percorrere le due strade principali che lo delimitano.

QUADRO 2:

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria solo per le opere che non rientrano tra quelle valutabili mediante documentazione semplificata

1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO (7):

Il paesaggio circostante e soprattutto quello collinare che sale fino al borgo di Riparbella, sono caratterizzati da alternanza tra bosco e tessuto coltivato ad olivi: prevalgono infatti gli oliveti d'impronta tradizionale, talvolta disposti su terrazzi sostenuti da ciglioni e da un corredo di siepi e macchie. (morfortipo 12). Mentre altre zone collinari risultano in abbandono, gli oliveti intorno a Riparbella risultano ben mantenuti. I caratteri peculiari dell'area di intervento, come rilevato dal PIT, sono quello di area di fondovalle pianeggiante ad uso agricolo, nel nostro caso ad uso seminativo intervallato da filari di olivi, anche se attualmente lasciato incolto. Nell'intorno altri terreni sono coltivati ad olivi o seminativo. Nelle vicinanze vi sono due piccoli borghi in pietra con costruzioni tipiche toscane. L'area è delimitata a nord da zona artigianale con capannoni che fanno da sfondo all'area in tale direzione. Più in lontananza sono visibili le colline caratteristiche del territorio toscano. Non vi sono particolari elementi di flora e fauna se non canneti e rovi che circondano il terreno al momento non utilizzato da punto di vista agricolo. Le invarianti strutturali dell'area sono dunque rappresentate dal paesaggio agrario con colture prevalenti di vigneti, olivi e seminativo e dal patrimonio edilizio rurale a testimonianza di passata proprietà terriera.

Gli obiettivi del PIT sull'area sono quelli di valorizzare i percorsi lungo il Fiume Cecina e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra, con azioni volte a tutelare in questo caso il paesaggio agricolo e le visuali panoramiche da e verso gli insediamenti storici.

Il terreno si presta più di altri alla realizzazione dell'opera in quanto già dotato di strade primarie di accesso che limitano le opere di urbanizzazione che sarebbero necessarie in aree più "vergini" per l'accesso dei mezzi di trasporto di notevoli dimensioni: l'area è infatti inserita a confine di area antropica urbanizzata ad uso residenziale e artigianale, di cui non diminuisce certo le componenti naturali. I caratteri connotativi dell'area vengono mantenuti in quanto l'attività che si andrà a svolgere è comunque di tipo agricolo. Le aree ripariali non vengono modificate dalla presenza del nuovo annesso in quanto a distanza.

Sul luogo sono già presenti sottoservizi che limitano le opere di urbanizzazione. Le vie di comunicazione permettono l'accesso di mezzi pesanti senza ulteriori opere sul territorio.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:

3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs.42/04:

.....
.....
Documentazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla presente relazione (barrare casella corrispondente):

Estratto di mappa catastale in scala originale con individuazione, mediante segno grafico o coloritura, dell'immobile (edificio, area, ecc.) su cui si intende intervenire;

Planimetria dell'intera area di intervento: (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) come da punto 3.1 lettera b) punto 1. lettera a) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

Sezioni dell'intera area in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione come da punto 3.1 lettera B) punto 1. lettera b) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

Piante quotate (scala 1:100) degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

Sezioni quotate (in numero e nei punti significativi - scala 1:100 degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

Prospetti degli interventi in progetto (scala 1:100) relativi allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera b) del D.P.C.M. 12/12/2005;

Relazione tecnica descrittiva come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera c) del D.P.C.M. 12/12/2005

(denominata testo del D.P.C.M. (in particolare oltre alle normali notizie tecniche richieste, specificare colori, materiali, tecniche costruttive da utilizzare, nonché la forma e il rapporto volumetrico e/o architettonico con la preesistenza e quant'altro previsto nel D.P.C.M. 12/12/2005, giustificando le scelte operate);

x simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale)

x Documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto o con minor dettaglio all'intorno (per interventi su edifici e manufatti esistenti)

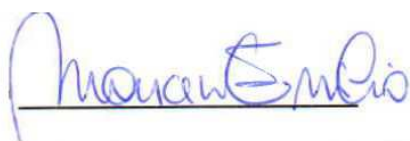
Elenco documentazione (es: fotografie, notizie storiche con riferimenti bibliografici, ecc):

.....
.....
.....
.....

Data 13/12/2017

Firma del Richiedente

Timbro e Firma del Progettista dell'intervento



il tecnico

Arch. Paola Mazzocca



NOTE PER LA COMPILAZIONE

- (1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.
- (2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle relative disposizioni del Regolamento edilizio e del Regolamento Urbanistico.
- (3) Una volta barrata la categoria di tutela in cui ricade la proposta di intervento, devono essere descritti, in modo sintetico, i caratteri che effettivamente connotano l'area di intervento ed il contesto paesaggistico, in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine di fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.
- (4) E' consigliabile allegare pieghevoli o documentazione del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare.
- (5) Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sugli eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:
 - cromatismi dell'edificio; - rapporto vuoto/pieni; - sagoma; - volume; - aspetto architettonico; - copertura; - pubblici accessi, - impermeabilizzazione del terreno; - movimenti di terreno/sbancamenti; - realizzazione di infrastrutture accessorie; - aumento superficie coperta; - alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali), - alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale); - interventi su elementi arborei e vegetazione;
- (6) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.
- (7) Per la compilazione di questo punto attenersi ai parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, di cui alla nota esplicativa (2) del punto 3.1 lett. A) punto 1. del D.P.C.M. 12/12/2005.