

COMUNE DI VICCHIO

(Provincia di Firenze)

PIANO ATTUATIVO DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA - LAGO VIOLA -

TAV. N°:

1/b

UBICAZIONE:

- LOCALITA' BOCCAGNELLO -

ZONA R.U.

"Intervento 45/1 "

CONTENUTO DOCUMENTO :

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA DISEGNO :

PROPRIETA' RICHIEDENTI :

RESIDENZE TOSCANE s.r.l.

PROGETTISTI :

Arch. CATERINA MANZANI

EDILPITTI s.r.l.

Geom. FABIO FRANCI

ESTRATTI E
CERTIFICATI

FOTOGRAFIE

RILIEVO

PROGETTO

SOVRAPPOSTO

RELAZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

N° PRATICA :

DATA ARRIVO :

PERMESSO DI
COSTRUIRE :

N° _____

ACCERTAMENTO DI
CONFORMITA' :

N° _____

DATA RILASCIO :

IL FUNZIONARIO DEL SERVIZIO ASSETTO
DEL TERRITORIO :

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA - LAGO VIOLA
Loc. Boccagnello – VICCHIO (FI)



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 42/2004

CONTENUTI DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA:

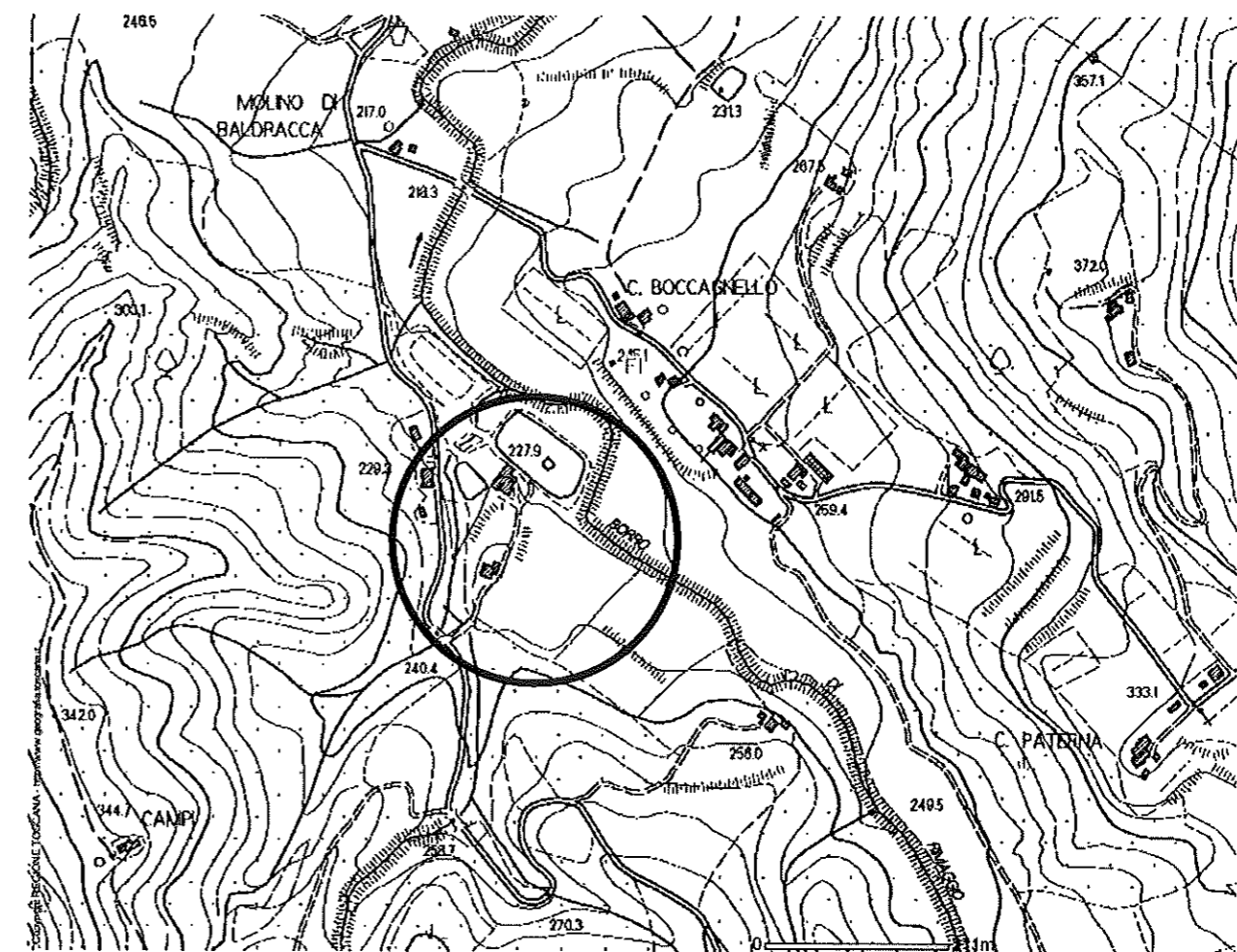
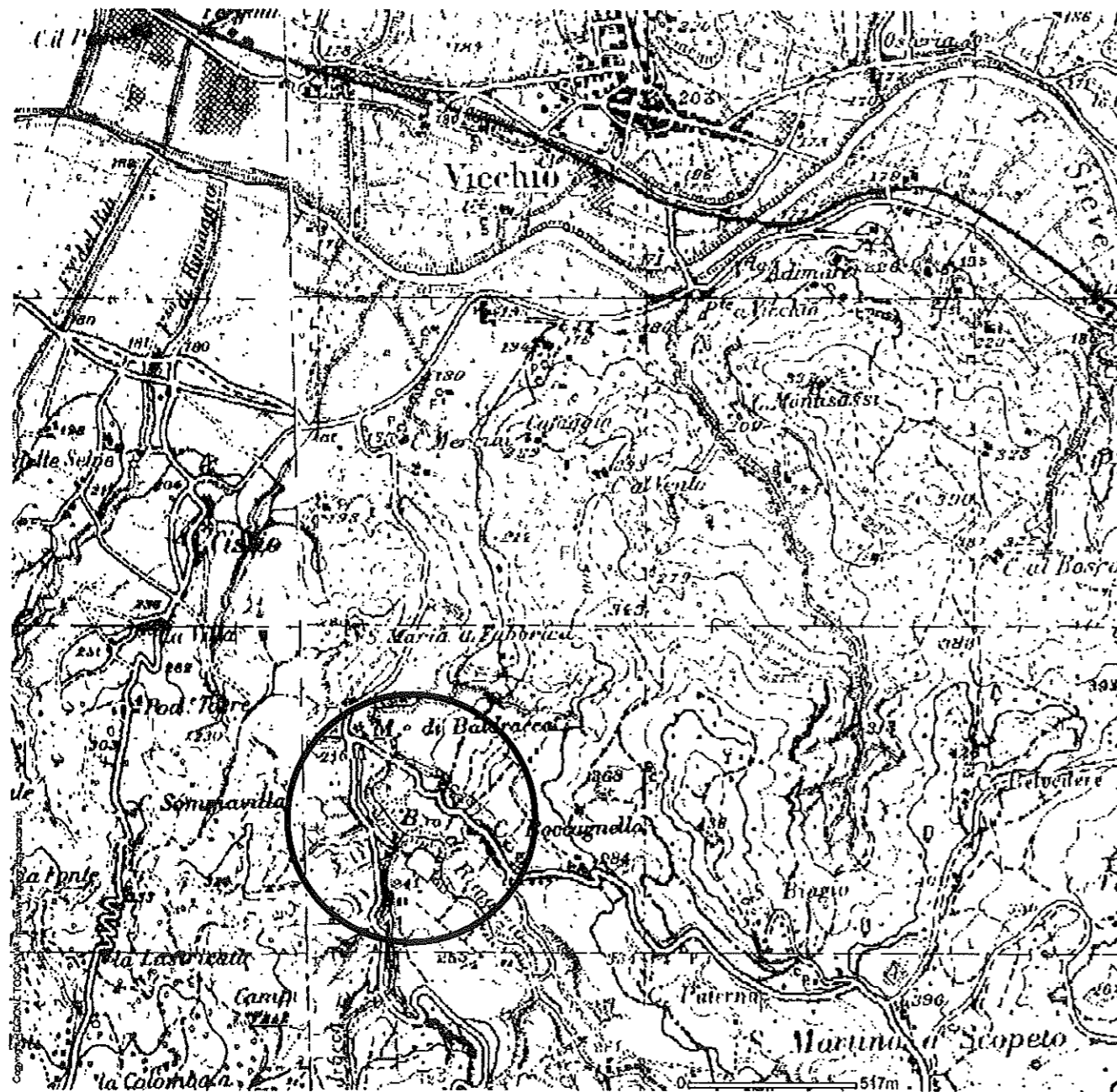
La presente documentazione ha la finalità di fornire:

- A) lo stato attuale e i valori paesistici dell'area interessata dall'intervento,
- B) l'inquadramento dell'intervento,
- C) gli elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

Si specifica che la Relazione Paesaggistica ha lo scopo di fornire un quadro complessivo, una sintesi illustrativa ragionata sul processo progettuale, che, oltre a riportare i contenuti della relazione illustrativa dell'intervento e alcuni estratti degli elaborati del Piano, meglio approfondisce le motivazioni delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica con riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriscono le opere previste, alle misure di tutela e alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli, si spiega il linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale e alle esperienze dell'architettura contemporanea.

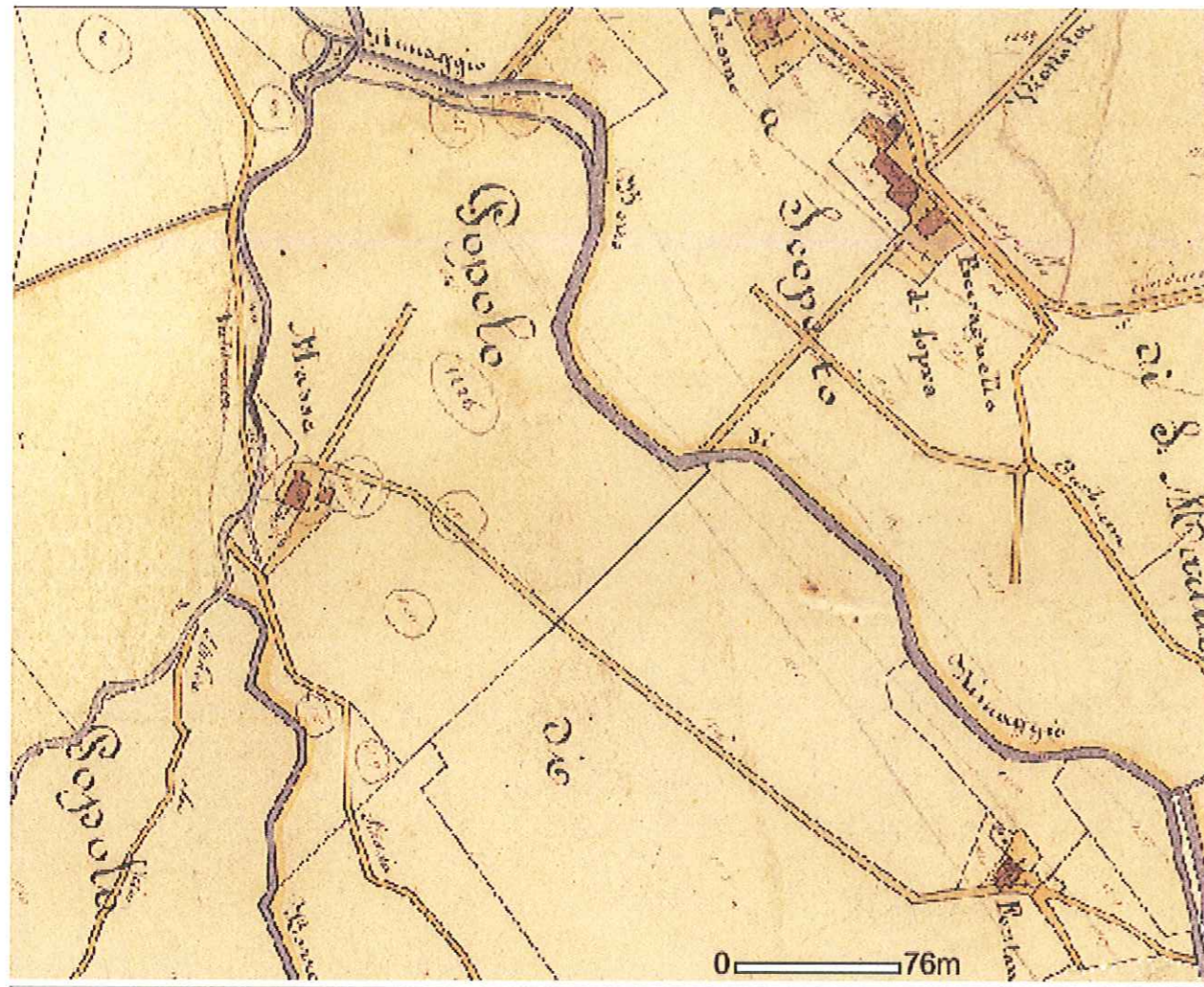
A) ANALISI DELLO STATO ATTUALE

I. DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI E INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO:

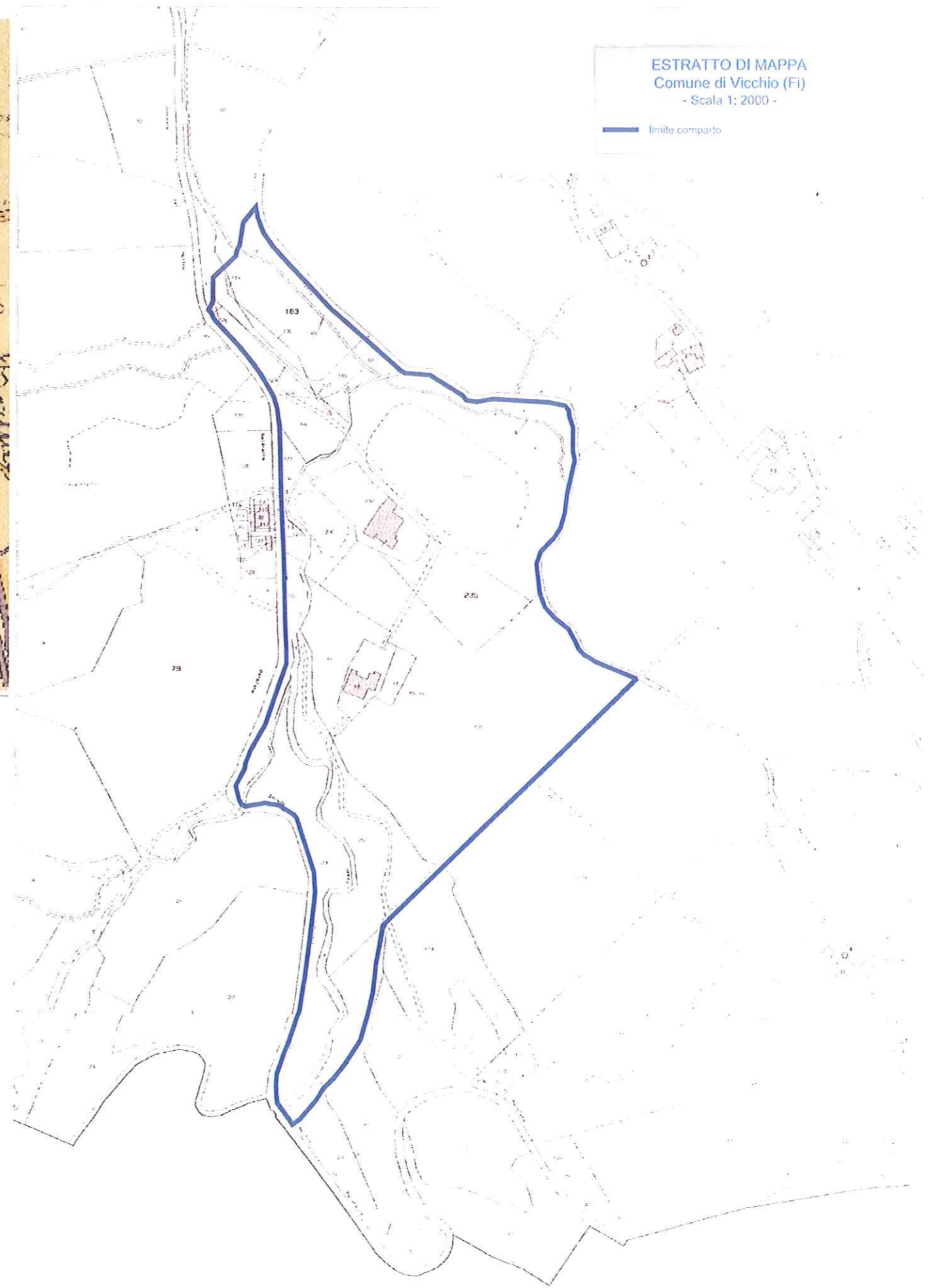
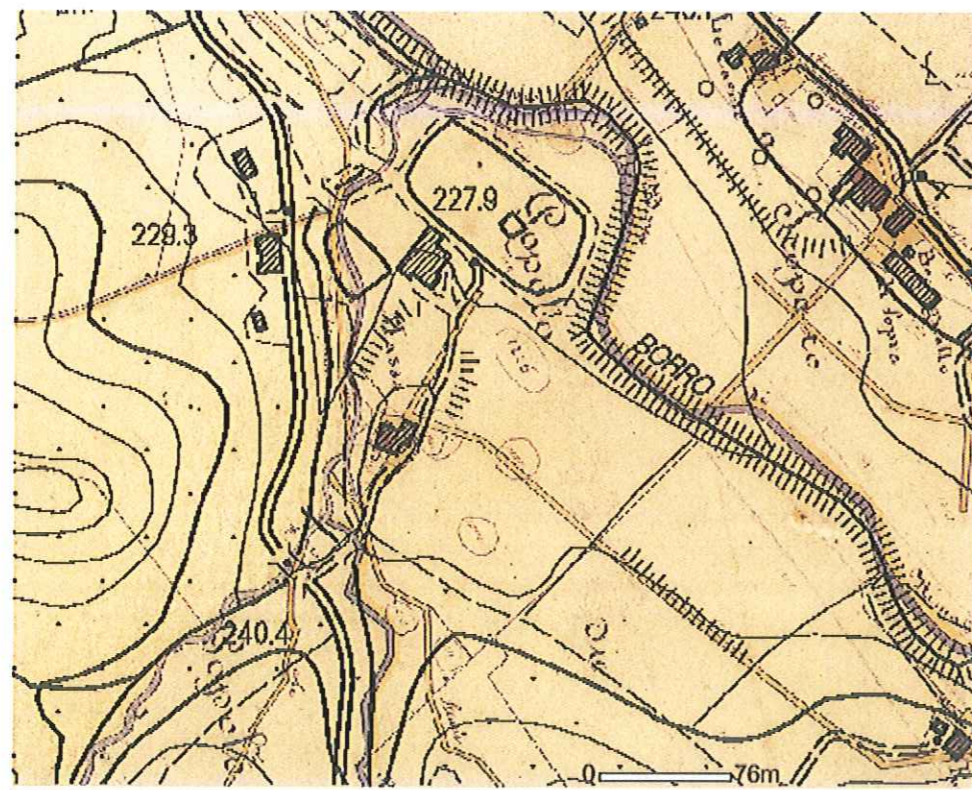


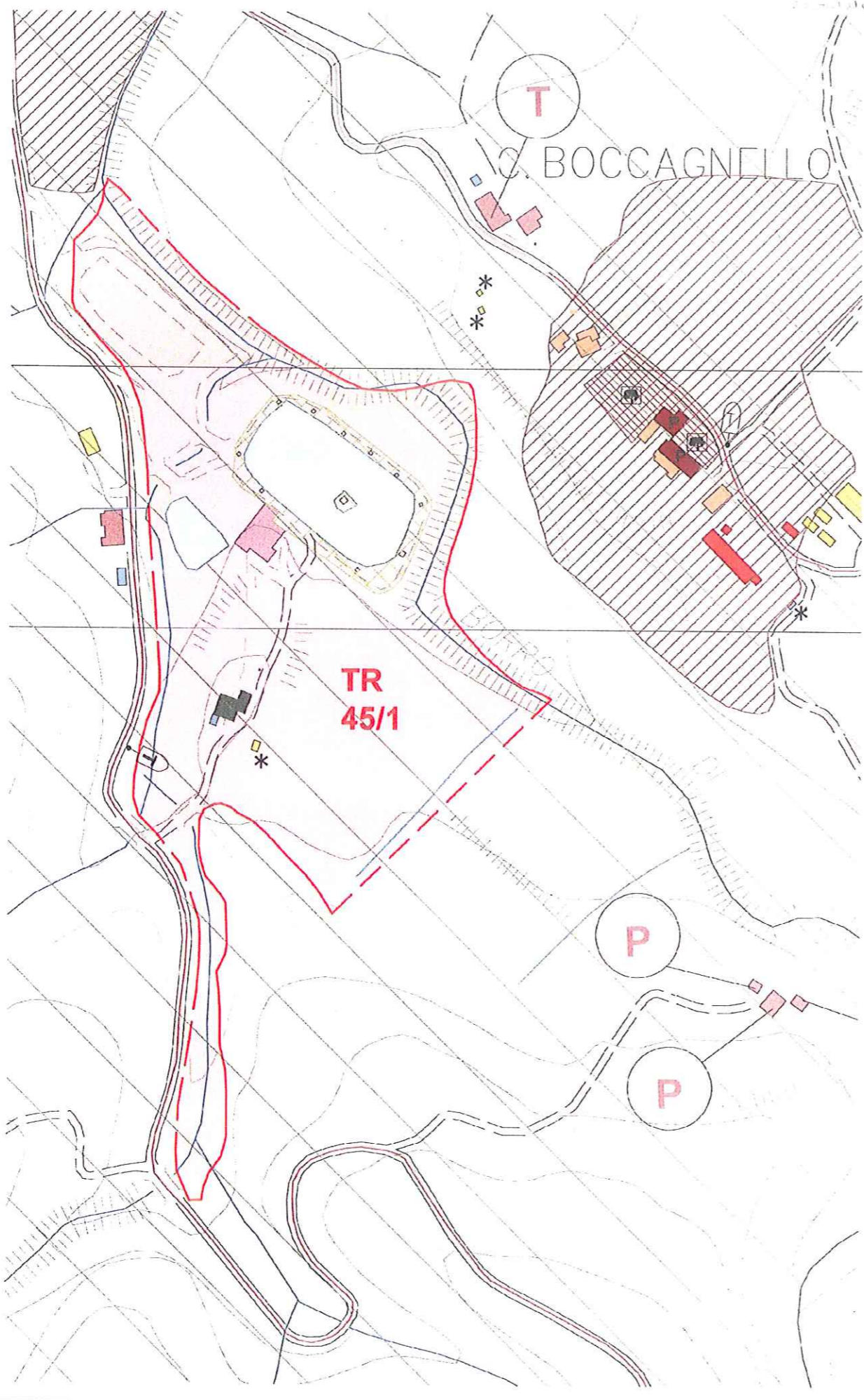
L'area interessata dal Piano Attuativo è posta nella zona collinare a sud del Capoluogo, nelle vicinanze della località denominata "Boccaagnello". Il comparto è delimitato a sud dalla strada comunale che raggiunge la località di Barbiana e a nord dal fosso di Rimaggio.

Si specifica che gli elaborati che illustrano, ulteriormente ed in scale opportune, l'inquadramento dell'area e dell'intervento, planimetrie e profili, dello stato attuale sono allegati alla presente Relazione Paesaggistica come documentazione costituente il Piano Attuativo.



Catasto Generale Toscano (ca. 1825)





Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale

 Zona commerciale

LEGENDA

SISTEMA AMBIENTALE	Delimitazione Esteri Ambientali	Area tutelata di rischio idraulico
Area tutelata	Emergenza arborea e boschiva	Contorno di rischio idraulico
Emergenza arborea e boschiva	Emergenza geomorfologica	Protezione di pozzi e sorgenti
Emergenza geomorfologica	Emergenza sismologica	Area a protezione ambientale
Emergenza sismologica	Monumenti vegetali	Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL)
Monumenti vegetali		Fascia di rispetto e vincoli vari
SISTEMA INSEDIATIVO		
<i>(Detailed legend for residential and commercial zones follows, including codes like ZONa M1, M2, etc.)</i>		
SISTEMA PRODUTTIVO		
<i>(Detailed legend for agricultural and industrial zones follows, including codes like ZONa A, B, etc.)</i>		
SISTEMA DELLE ATTREZZATURE		
<i>(Detailed legend for infrastructure and services follows, including codes like ATZ, etc.)</i>		
TRASFORMAZIONI		
<i>(Detailed legend for urban transformations follows, including codes like TR, etc.)</i>		

Il comparto include una struttura adibita a pubblico esercizio (bar-ristorante) corredata da spazi di verde attrezzato e aree adibite a parcheggio, un edificio ex colonico (denominato "Massa") e aree libere, ex agricole, parte delle quali sono da destinare all'espansione dell'attività turistico ricettiva.

OBIETTIVI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PRESENTI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI:

- Il Piano Strutturale include l'area nel "Sistema Territoriale delle Colline Sud", disciplinato dall'art. 43 (sottosistema territorio aperto). L'intero sistema è incluso dell'ambito di riferimento delle aree naturali protette di interesse locale.

- Il Regolamento Urbanistico individua per questo comparto una scheda di intervento che riporta la consistenza urbanistica, i parametri edilizi e le prescrizioni relative alle caratteristiche formali e compositive dell'insediamento.

Prescrizioni del R.U.:

Zona omogenea: D – Zone Produttive Turistico Ricettive - ai sensi dell'art 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Strumento di attuazione: Piano Attuativo di Iniziativa Privata (LAGO VIOLA – vedi Quadro dei Progetti Guida in attuazione) come individuato nelle planimetrie allegate.

Consistenza Urbanistica : (Nota 1)
 Superficie territoriale di intervento prevista: mq 66930 ;
 N. posti letto – 65 circa
 N. U.I. max – 23
 Volume Edificabile max mc 3500
 Superficie Utile Lorda max: mq 1150.
 Superficie Utile max: mq. 920.
 Superficie per servizi ed accessori min mq 230 da utilizzare per incrementare le singole sup a servizi o accorpati insieme per dare servizi collettivi e migliorare la qualità dell'insediamento ricettivo.
 Parcheggi a servizio delle UI : 1,5 posti auto per U.I.

Parametri edilizi: 1 Piano con un massimo di 2 piani per non più di 4 unità immobiliari

Prescrizioni specifiche:
Caratteristiche formali e compositive dell'insediamento: L'insediamento dovrà essere progettato tenendo conto degli elementi caratterizzanti i nuclei insediativi segnalati nel Sistema Collinare sud. Il progetto unitario o Piano Attuativo dovrà preoccuparsi dell'inserimento paesaggistico in particolare con l'adozione di essenze arboree già presenti nel Sistema Ambientale.

Caratteristiche tipologiche: caratteri tipologici del nuovo insediamento Turistico Ricettivo dovranno essere desunti da quelli degli edifici presenti in zona E con studio ed accurata documentazione fotografica da allegare allo strumento Attuativo.

Convenzione: La Convenzione obbligherà la Proprietà a destinare le Unità Immobiliari realizzate al soddisfacimento delle necessità ricettive individuate.

Verifiche geologiche:
 Poiché l'intervento risulta in vicinanza di aree con presenza di paleofrane instabili, la fattibilità degli interventi in questa area dovrà essere garantita da specifiche indagini geognostiche da allegare alla presentazione del Piano Attuativo

Ulteriori interventi:
 Opere di sistemazione del tratto di area che si estende a sud lungo il Borro della Baldracca

Opere di Urbanizzazione primaria : Dovranno essere eseguite le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Conformità alle Prescrizioni del PS: 45/1 – Struttura alberghiera

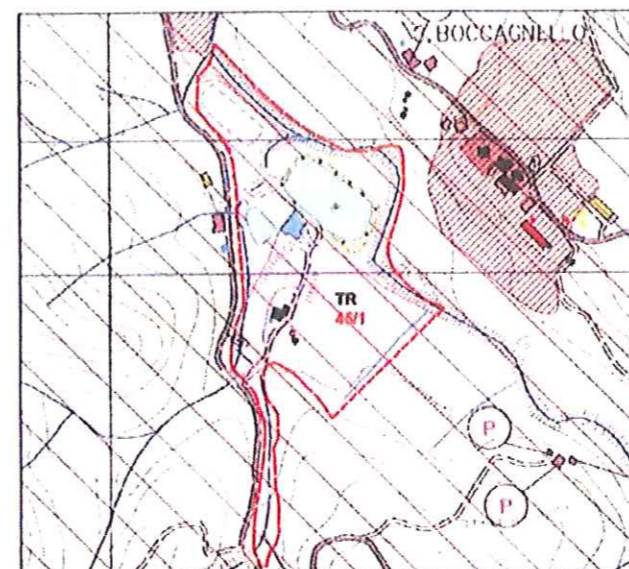
Il nuovo piano riconferma la destinazione turistica dell'area ai margini del borro di Rimaggio, in prossimità del lago, con un numero di posti letti di circa 65. Tale area è localizzata con n.45/1 nella tav. B7a-b come indicato nella tabella 3 - Dimensionamento delle zone inedificate di Espansione Turistico Ricettiva.

Il Regolamento Urbanistico, per le nuove realizzazioni potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento a elementi tipologici, formali, strutturali, a valori paesaggistici ;agli aspetti igienico-sanitari, ed ai parametri urbanistici da rispettare nella progettazione.

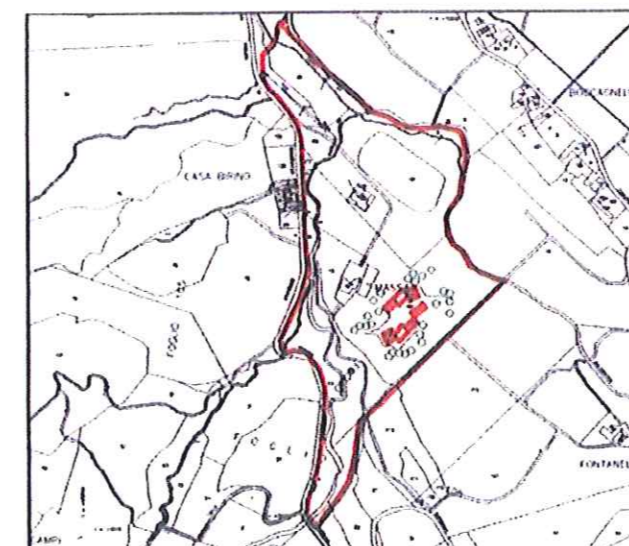
Il RU dovrà inoltre dare specifiche indicazioni in rapporto alla fattibilità degli interventi in aree con presenza di paleofrane instabili per mezzo di specifiche indagini geognostiche

(Nota 1)
 Il PS ha stabilito le seguenti capacità edificatorie nelle AET. Le singole Unità Immobiliari non potranno avere una volumetria inferiore a 150 mc (derivato dallo stretto calcolo basato su una media di 3 persone per nucleo di utilizzatori). Le Superfici Utili Lorde risultanti dovranno avere un minimo di 50 mq.
 Per Superficie Utile Lorda è da intendersi la "superficie al lordo dei muri perimetrali e delle superfici accessorie escluse le autorimesse"; di conseguenza le superfici utili non dovranno essere inferiori a 40mq. Il dimensionamento di cui sopra è ritenuto essenziale per il raggiungimento della qualità prestazionale delle aree ricettive.

Lago Viola - localizzazione dell'intervento 45/1



LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO SULLE CARTOGRAFIE DI PROGETTO



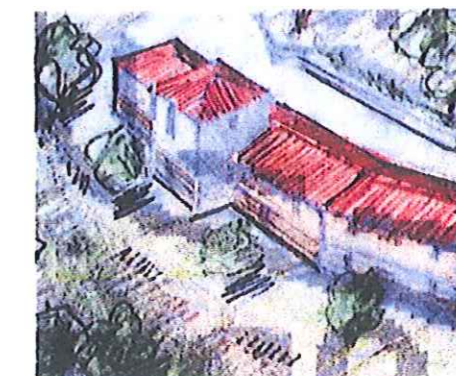
LOCALIZZAZIONE PROGETTO GUIDA SU BASE CATASTALE



DETTAGLIO DEL PROGETTO

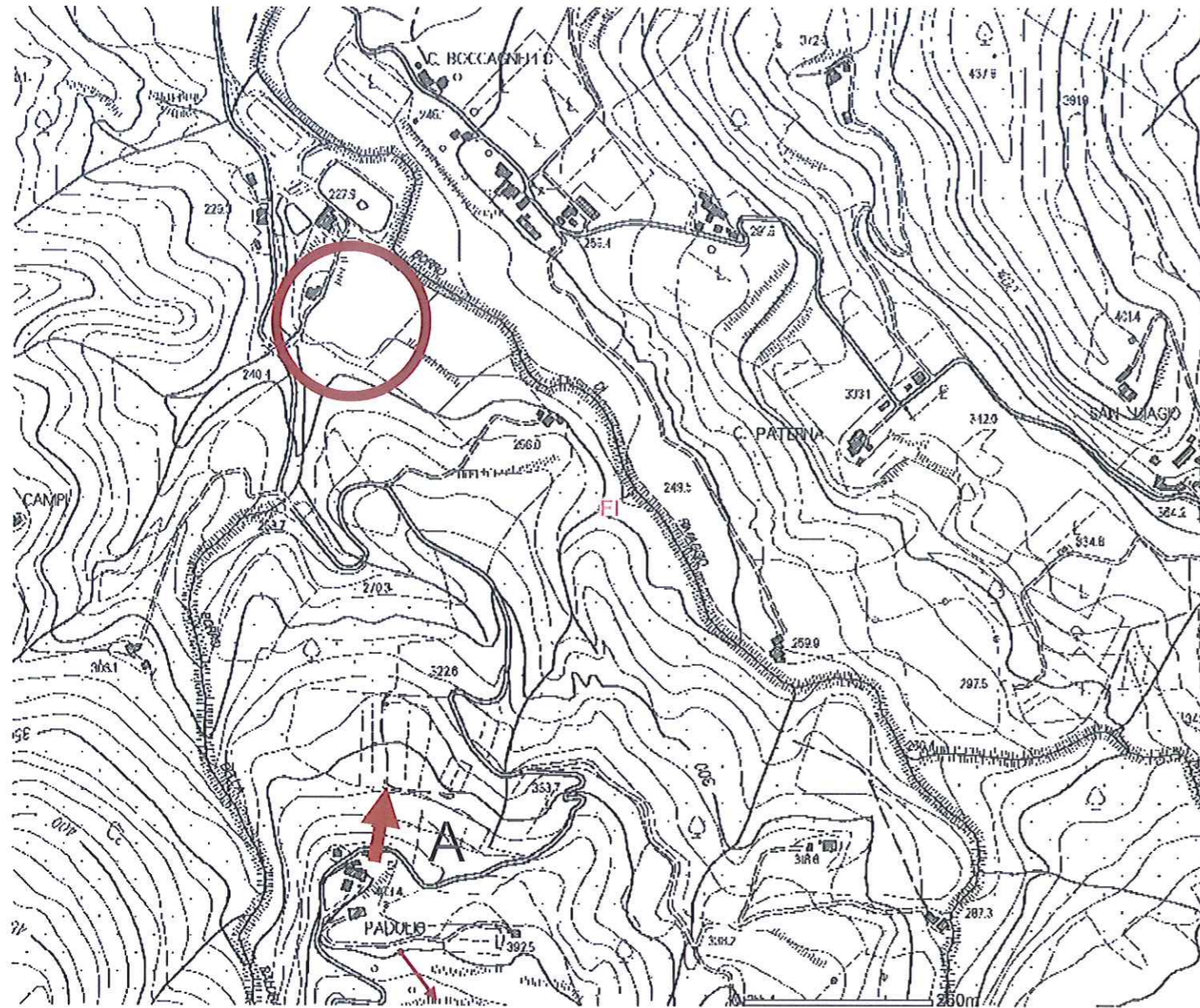


VISTA D'INSIEME DELL'INTERVENTO



SOLUZIONI COMPOSITIVE VOLUMI

2. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Planimetria di Riferimento **BARBIANA**

Il limite del comparto è stato rilevato dalle previsioni urbanistiche del regolamento Urbanistico Comunale. Il nucleo costituito dall'esercizio pubblico in attività è servito dal parcheggio che prende accesso lungo la strada di Barbiana. L'intervento di espansione turistico ricettiva interessa l'area, attualmente in disuso, in passato adibita ad attività agricola, posta ad est del ristorante. La posizione consente una visuale aperta verso la vallata a nord. All'area si accede da una strada che supera il borro della Baldracca tramite un ponte affiancandosi all'area boscata; altri sentieri attraversano il bosco e le zone ex agricole. Il terreno, in pendenza con declivio che scende da sud verso nord (fosso di Rimaggio), risulta ubicato tra le quote 234,00 e 243,00 ml s.l.m.. Al margine ovest dell'area, su un altopiano, è localizzata l'ex casa colonica Massa.

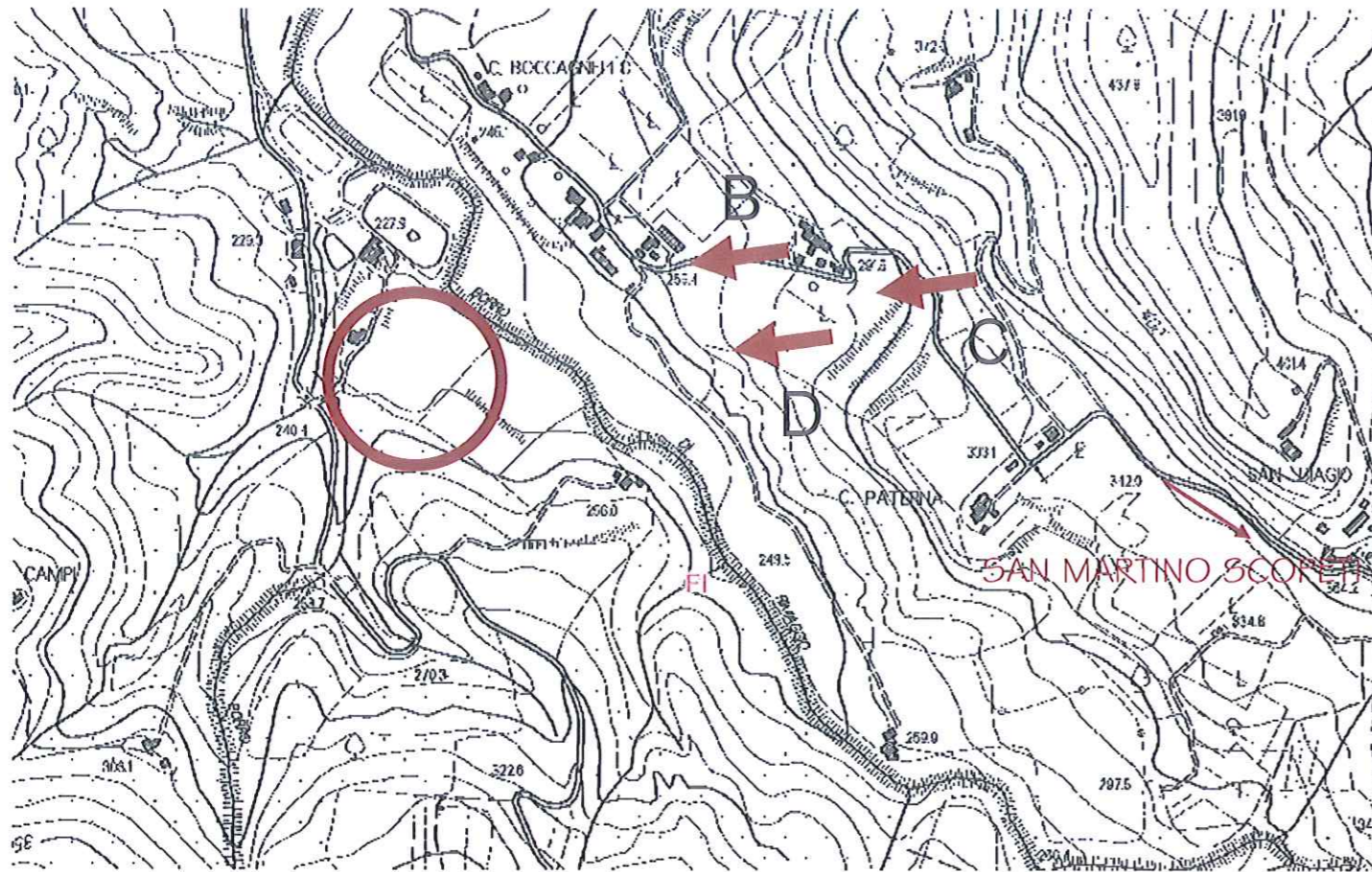
Sono state analizzati tutti i punti di visuale dell'area in oggetto: a sud del comparto (verso Barbiana) l'espansione turistico-ricettiva non è visibile perché schermata dal bosco, a nord l'area è visibile con brevi scorci lungo la strada per San Martino Scopeti.



Foto A – SCATTO DALLA STRADA PER BARBIANA



ZOOM - Foto A



Planimetria di Riferimento



Foto B - SCATTO DALLA STRADA PER SAN MARTINO SCOPETI



Foto D - SCATTO DA UN'AREA COLTIVATA ESTERNA DALLA VIABILITA' (periodo invernale)

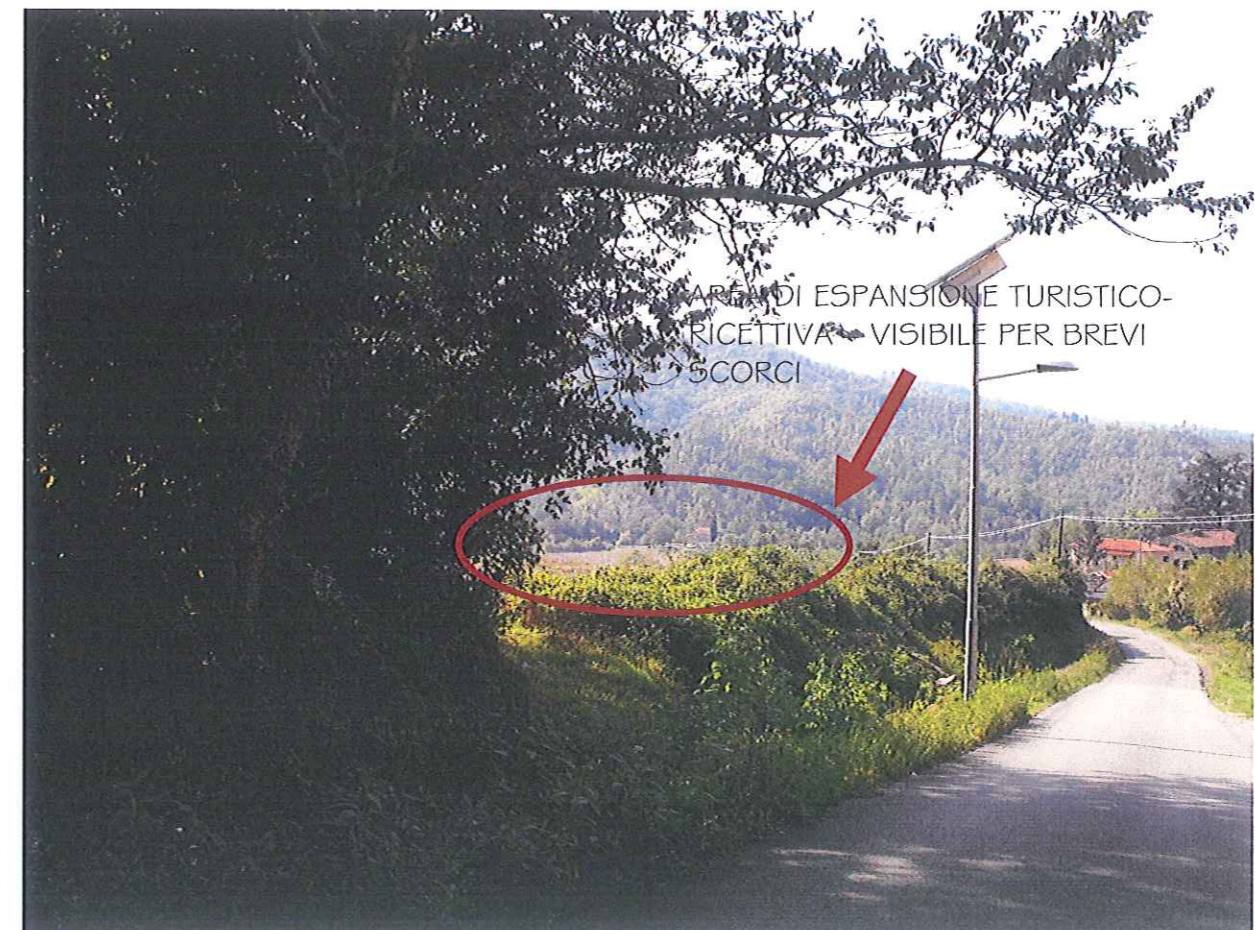
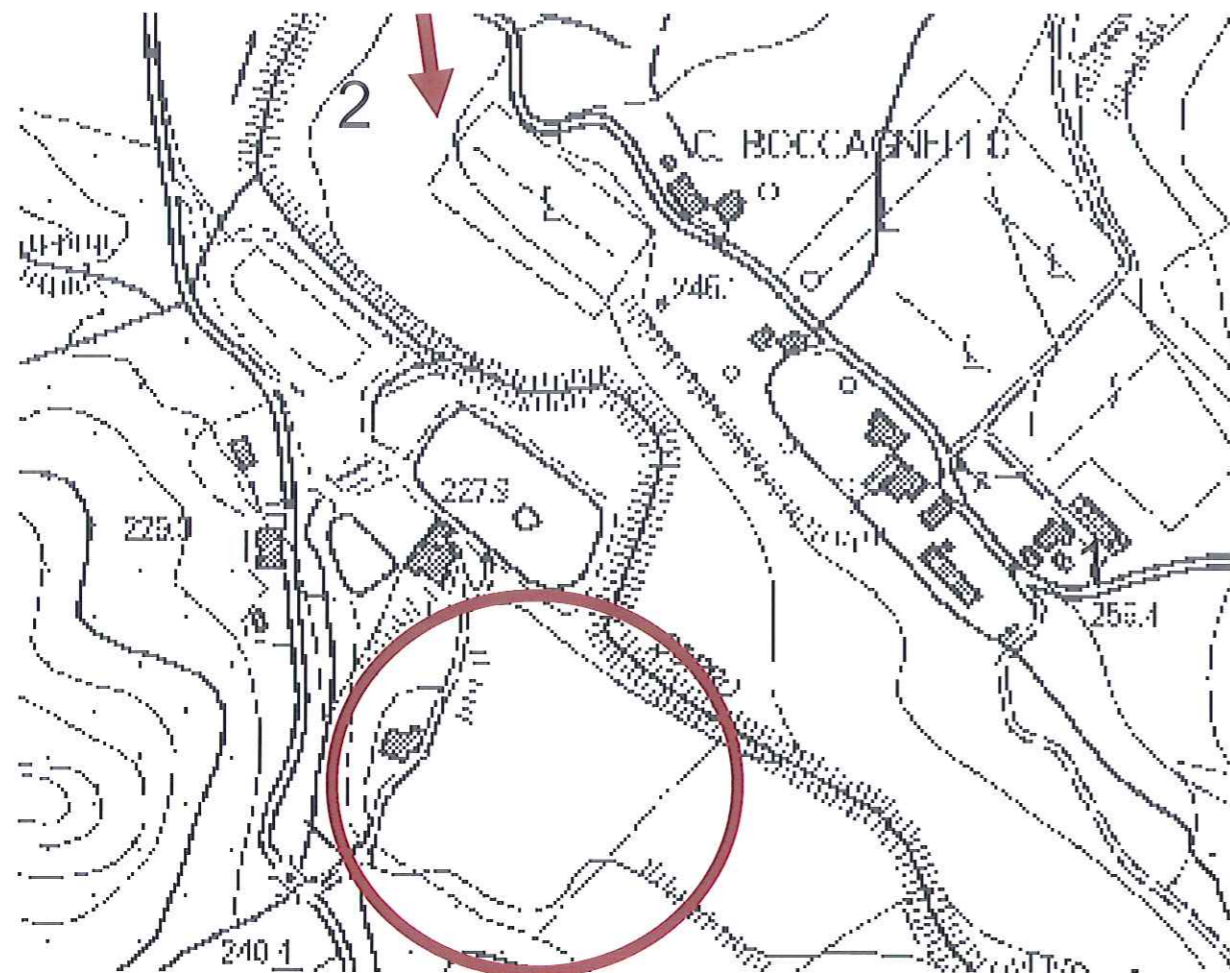


Foto C - SCATTO DALLA STRADA PER SAN MARTINO SCOPETI



Planimetria di Riferimento



Foto 2 – periodo estivo



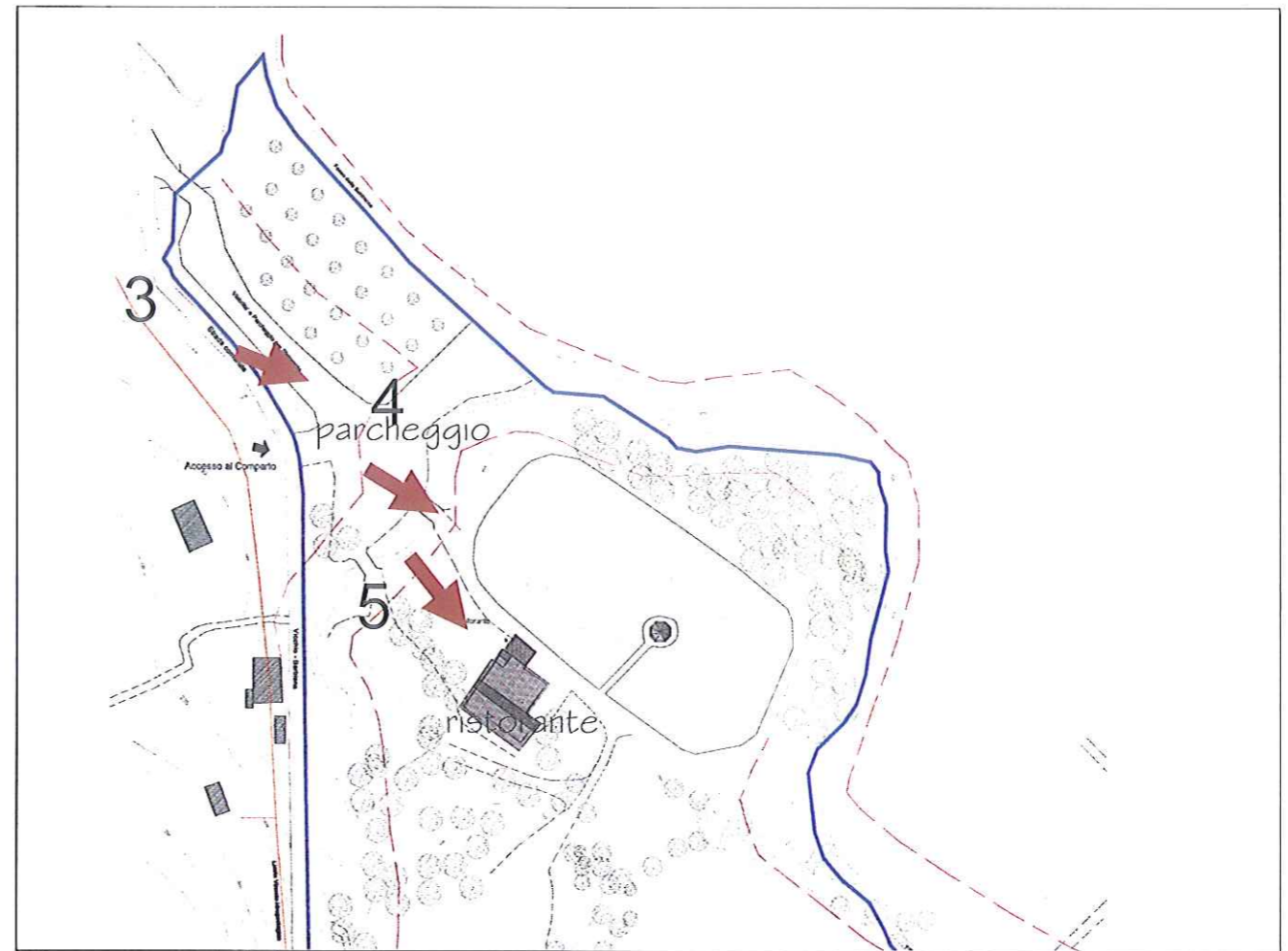
ZOOM Foto 2 – periodo invernale



ZOOM Foto 2 – periodo estivo



Foto 3



Planimetria di Riferimento



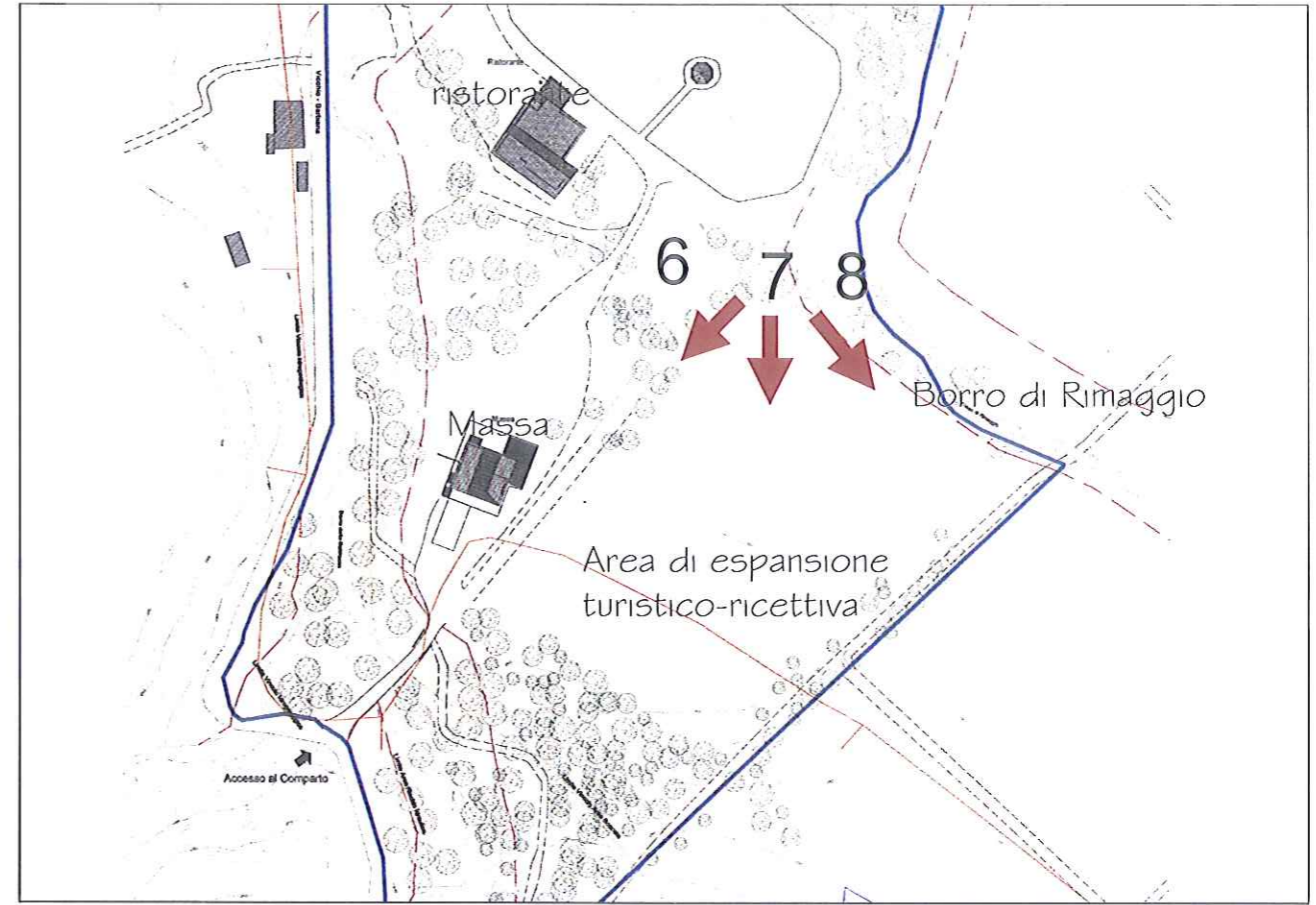
Foto 4



Foto 5



Foto 6



Planimetria di Riferimento



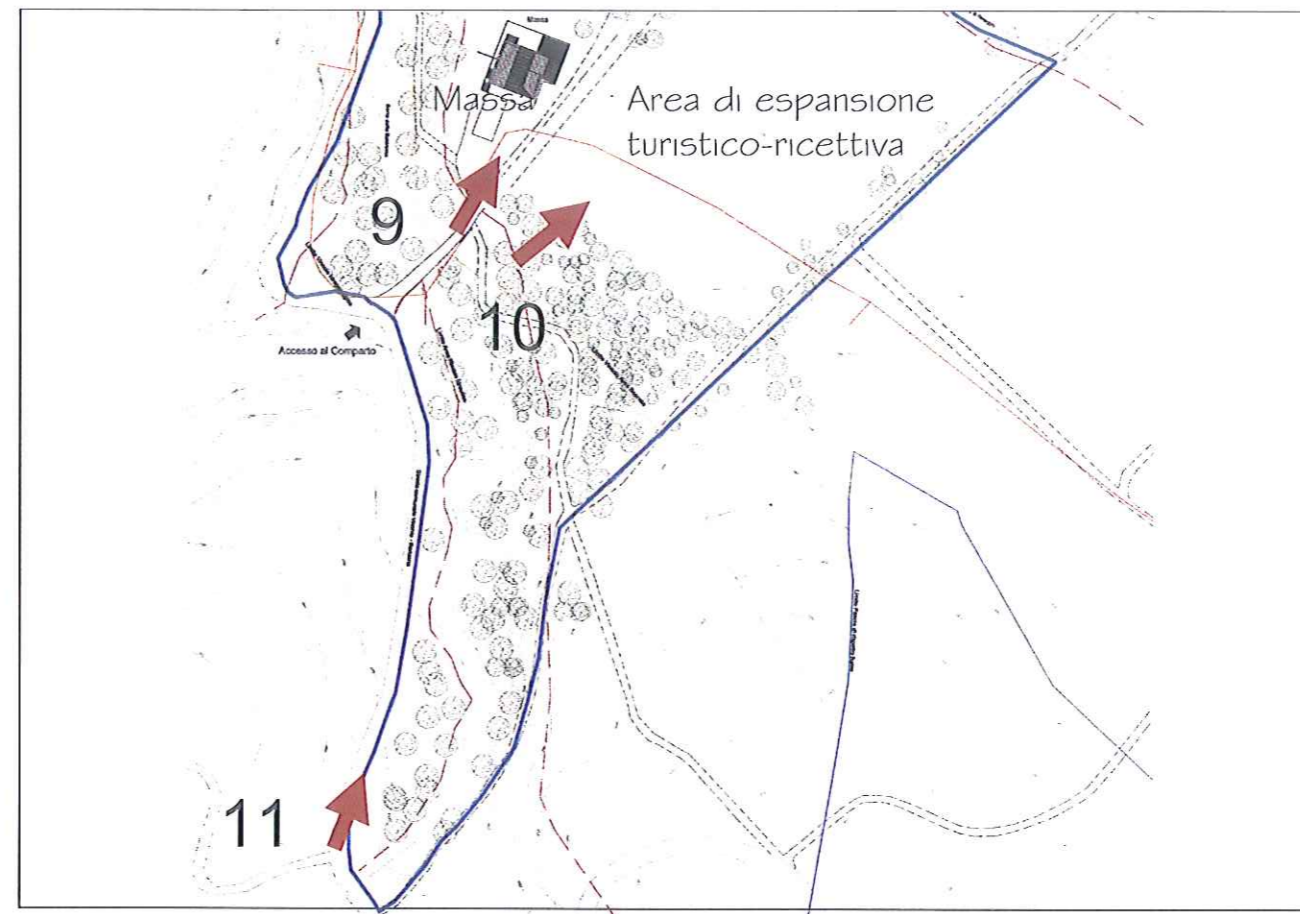
Foto 7



Foto 8



Foto 9



Planimetria di Riferimento



Foto 10

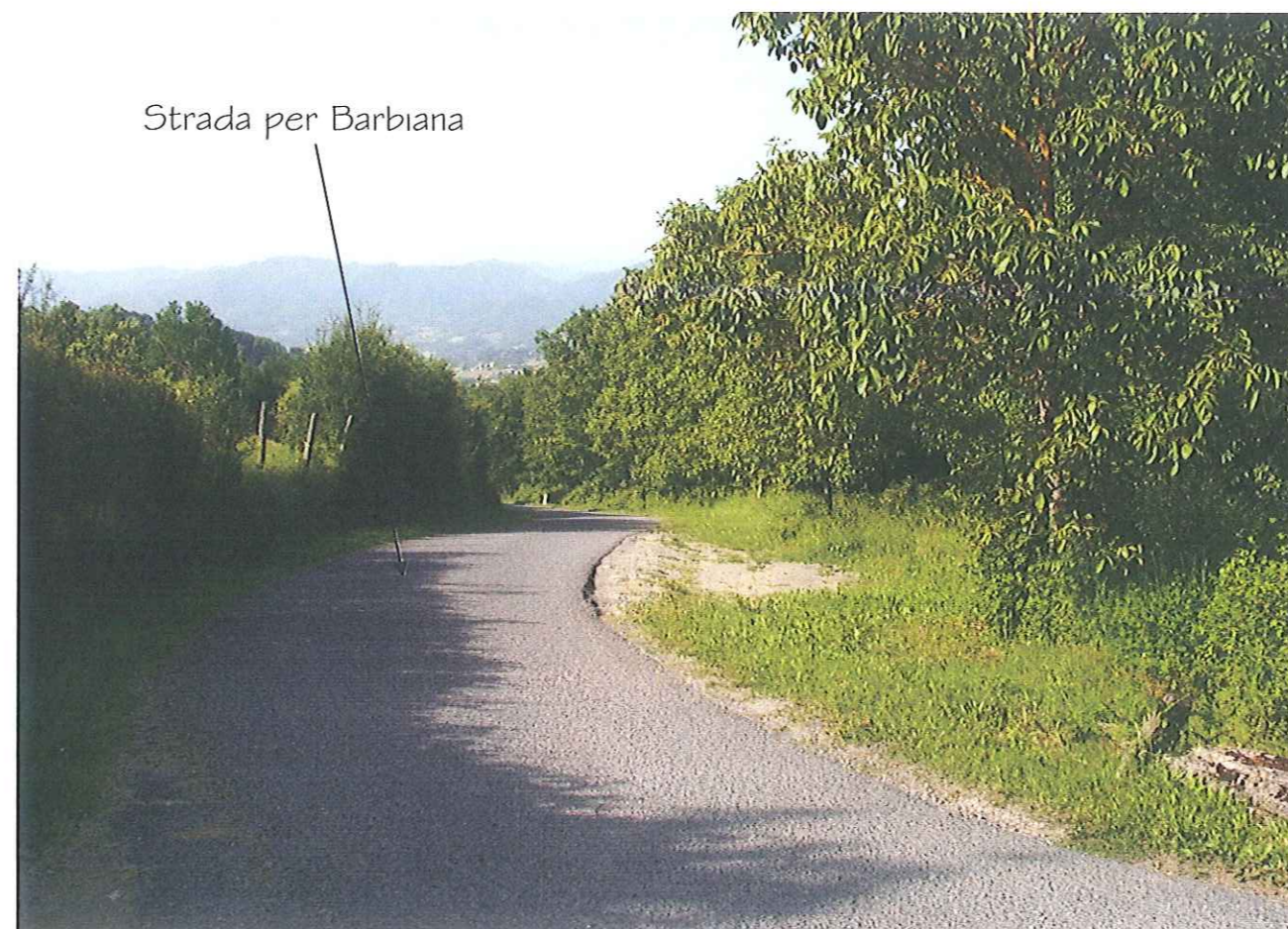
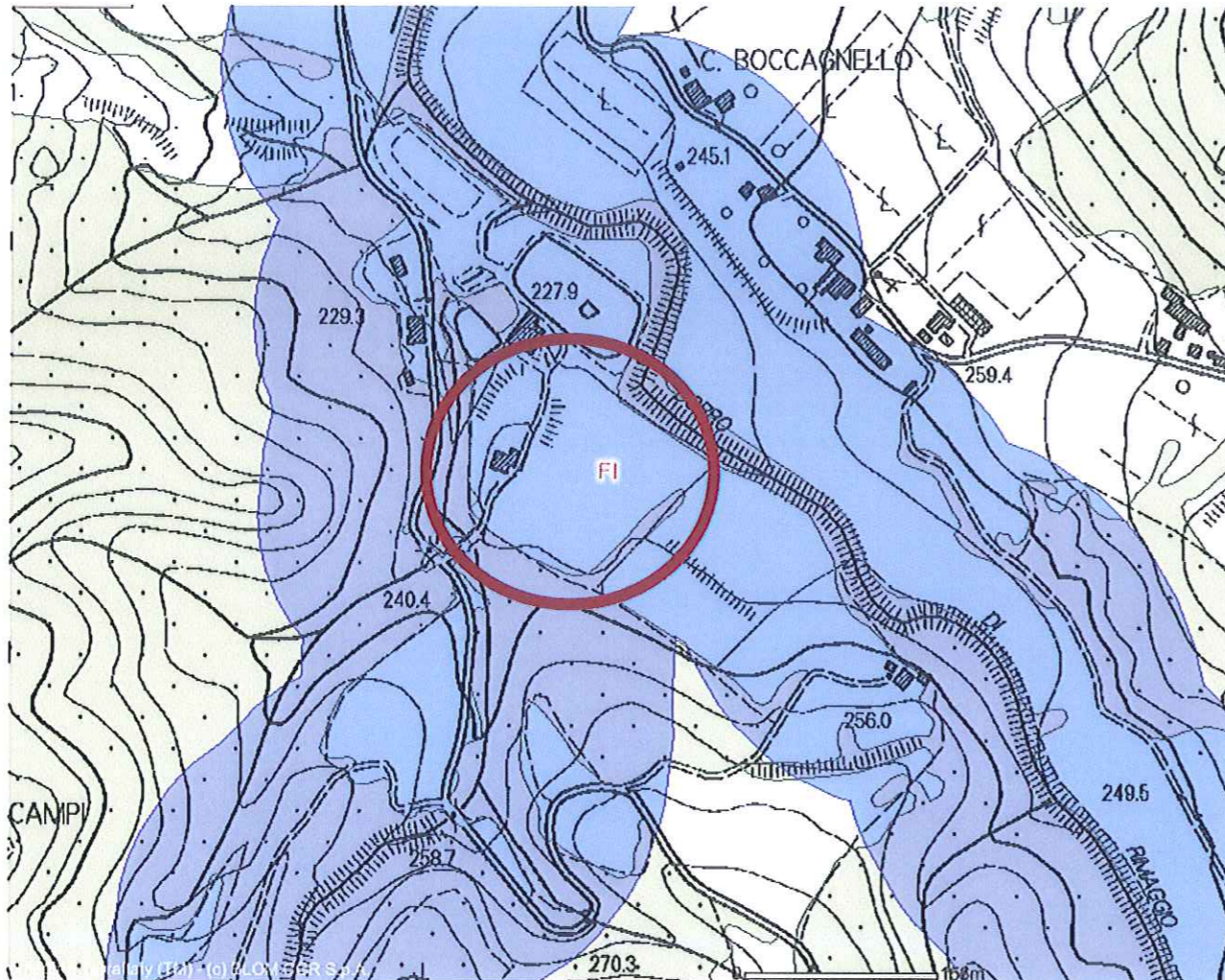


Foto 11

3. ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA:

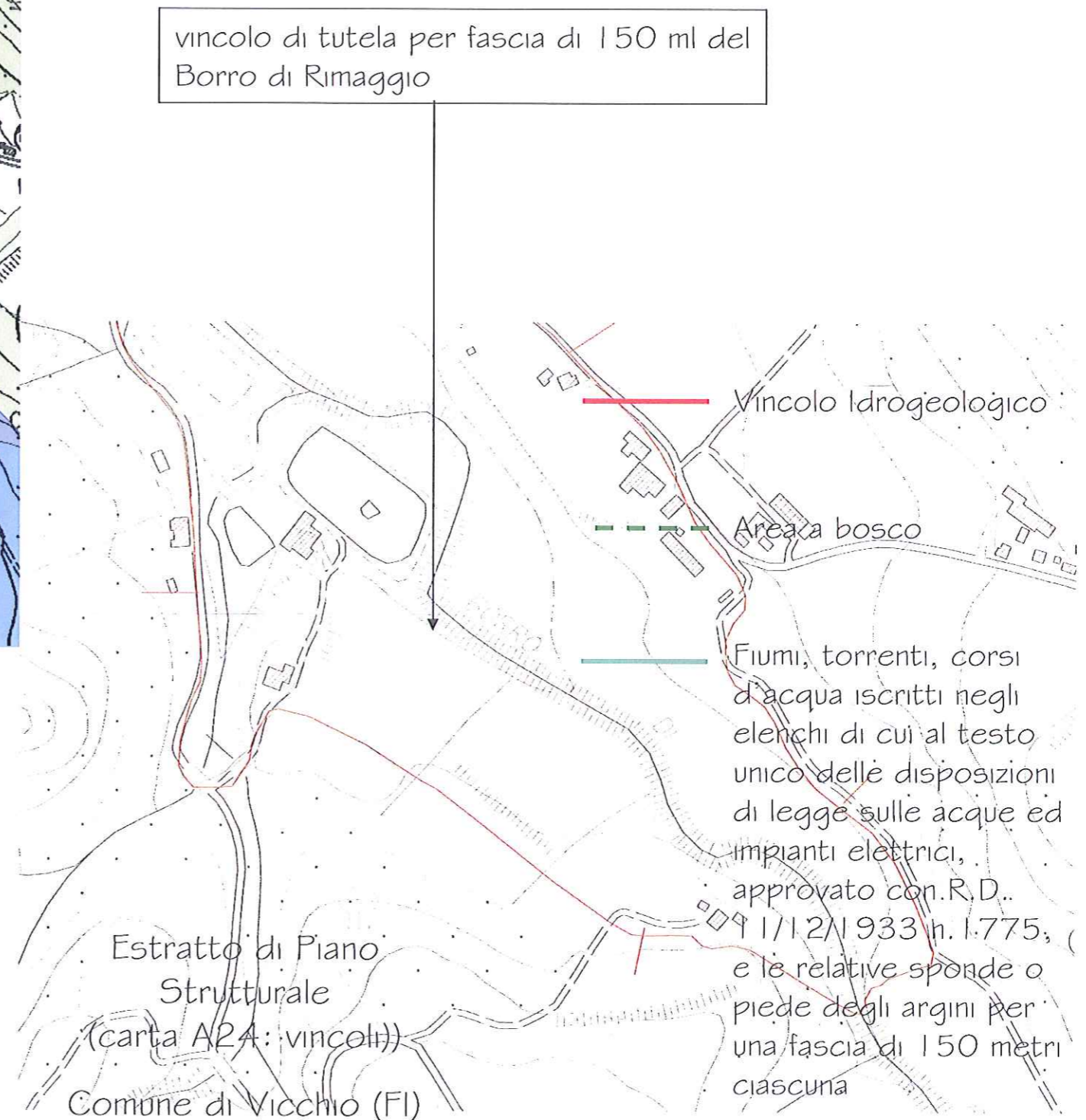
Le indicazioni del Piano Strutturale del Comune di Vicchio (tavola dei vincoli) individuano le aree ricadenti in vincolo paesaggistico in qualità di beni soggetti a tutela, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Il complesso rientra all'interno della perimetrazione delle aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 titolo II art. 146: Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1/12/1933 n.1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, e in modo marginale dalla presenza di aree a bosco.



Estratto Cartografia Settore Sistema Informatico per il
Governo del territorio e dell'Ambiente

Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valore di Piano
Paesaggistico (adottato con delibera del Consiglio
Regionale n.32 del 16.06.2009)
AMBITO MUGELLO N.9

AREA TUTELATA PER LEGGE AI SENSI DEL D.Lgs. 42/2004 art. 142



B) ANALISI DEL PROGETTO E MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI

Il Piano Attuativo individua e descrive gli interventi raggruppati per funzioni. Le attribuzioni di funzioni derivano dall'analisi delle attuali attività svolte e dai caratteri ambientali tipici del luogo. Il prodotto di questa complessiva operazione sarà l'estensione della fruizione e la valorizzazione di una porzione di territorio dalla particolare posizione e carattere paesaggistico.

Le funzioni sono le seguenti:

- PUBBLICO ESERCIZIO E AMBITI CONNESSI (1);
- AREA DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA (2);
- CASA EX COLONICA "MASSA" (3);
- OPERE DI SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI AREA CHE SI ESTENDE A SUD DEL LUNGO IL BORRO DELLA BALDRACCA (4).

Tutti i sistemi si ipotizzano legati tra loro da una rete unitaria che fa capo ad un "sistema parco". Il reticolo di strade, carrabili o semplici sentieri, permette di aggregare le varie attività e destinazioni.

1) PUBBLICO ESERCIZIO E AMBITI CONNESSI

La sezione che riguarda l'attività di ristorazione, il parcheggio e le aree attrezzate complementari risulta allo stato attuale già in funzione e pertanto rientra a far parte degli ambiti del Piano Attuativo confermando la sua attuale composizione, partecipando così al complessivo potenziamento della destinazione turistico-ricettiva del contesto.

2) AREA DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA

L'area, in passato destinata alla coltivazione di seminativi o a pascolo, attualmente, risulta una zona libera posta ad est del fabbricato "Massa", al bordo del bosco. La morfologia del complesso nasce dall'aggregazione di volumi modulari orientati verso il paesaggio agreste e localizzati in modo da assecondare l'orografia del sito. La soluzione compositiva dei volumi proposta dalla scheda dell'intervento 45/1 del Regolamento Urbanistico è stata pienamente recepita per quanto riguarda l'articolazione aggregativa (la proposta rispetta la tipologia indicata nella scheda e, in particolare, il progetto riscontra le immagini proposte nella scheda "Vista d'insieme dell'intervento" e "Soluzioni compositive volumi").

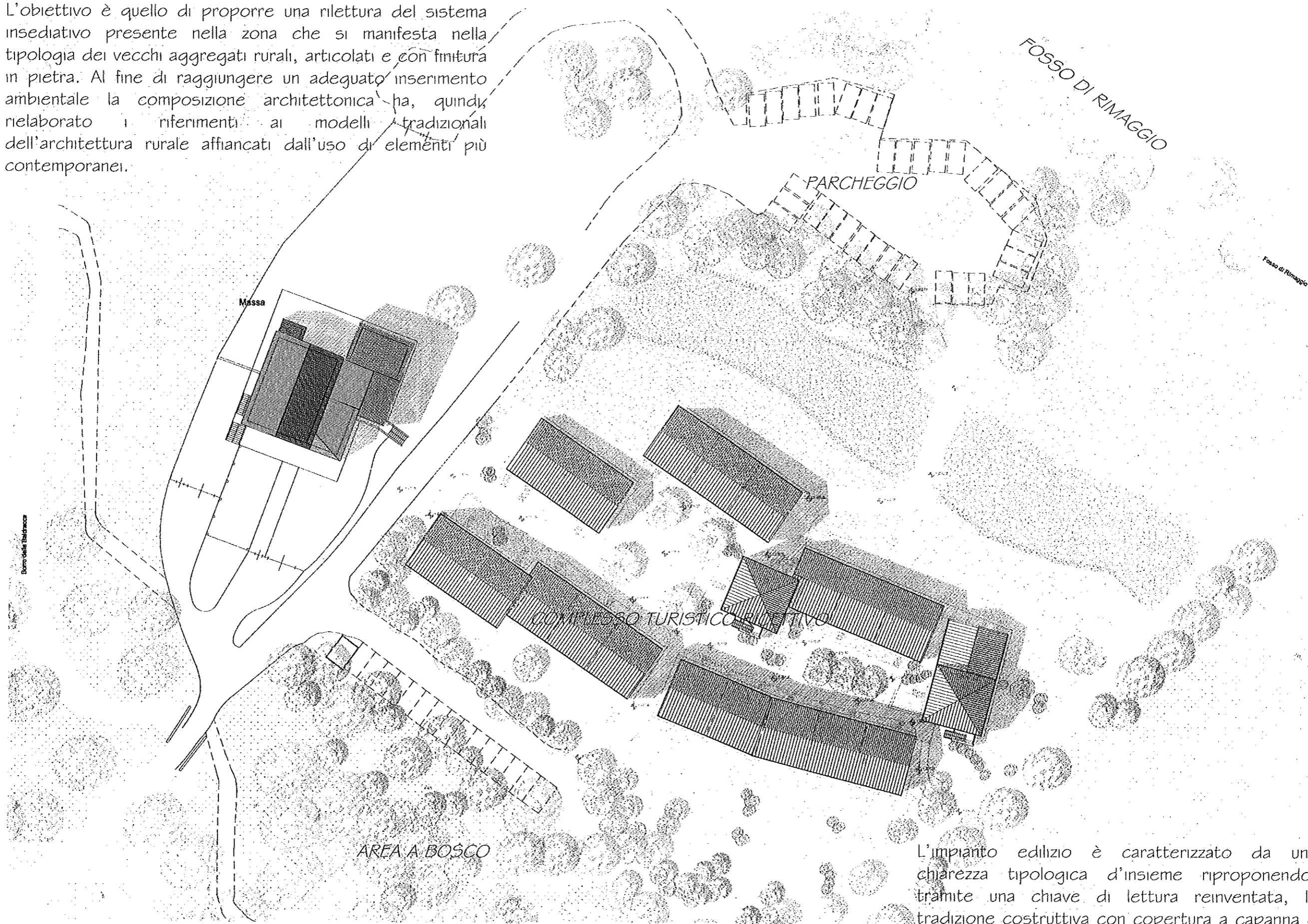
La disposizione e lo sviluppo planimetrico sono stati, invece, adattati all'orografia, all'effettivo ingombro delle unità previste e all'esposizione solare ottimale (sviluppo lungo l'asse est-ovest). Nella progettazione sono state adottate misure formali e tecniche che permettono all'aggregato di dialogare con il tradizionale paesaggio agreste in cui si colloca. Il risultato è un complesso edilizio articolato e aggiornato dal punto di vista culturale, ricco di luoghi di socializzazione e di incontro, di percorsi accessibili che si snodano tra slarghi e piazzette, in modo da creare l'atmosfera del borgo di collina.

Si specifica che gli elaborati che illustrano, ulteriormente ed in scale opportune, l'inquadramento dell'aerea e dell'intervento, planimetrie e profili, dello stato di progetto e del sovrapposto dello stato di fatto e di progetto sono allegati alla presente Relazione Paesaggistica come documentazione costituente il Piano Attuativo.



Sovrapposizione Foto aerea e Progetto

L'obiettivo è quello di proporre una rilettura del sistema insediativo presente nella zona che si manifesta nella tipologia dei vecchi aggregati rurali, articolati e con finitura in pietra. Al fine di raggiungere un adeguato inserimento ambientale la composizione architettonica ha, quindi, rielaborato i riferimenti ai modelli tradizionali dell'architettura rurale affiancati dall'uso di elementi più contemporanei.



Planimetria di Progetto

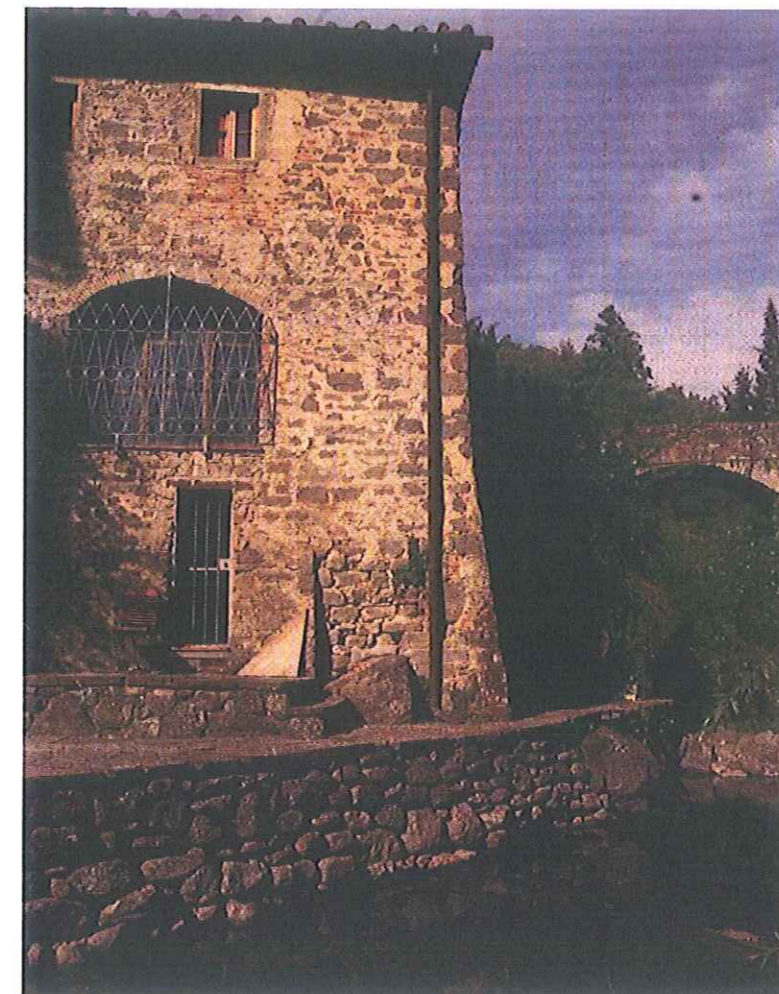
L'impianto edilizio è caratterizzato da una chiarezza tipologica d'insieme riproponendo, tramite una chiave di lettura reinventata, la tradizione costruttiva con copertura a capanna e setti murari in pietra in modo da costituire corpi-torre e rafforzamenti angolari, suggerendo solidità e caratterizzazione.

L'idea consiste nell'ipotizzare dei corpi solidi (come lo sono le case coloniche soprattutto di alta collina) "svuotati" al loro interno e "riempiti" di componenti "tecnologiche" (finiture in metallo e vetro), mantenendo gli angoli massicci in pietra. Le singole unità, concepite come "case per vacanze", sono contraddistinte da una semplicità dovuta alla modularità: tutti gli edifici hanno lo stesso ingombro dimensionale ma con soluzioni interne variabili a seconda del numero previsto di unità soggiornanti. I moduli, poi, risultano aggregati tra loro in modo strutturato e mosso, posati in modo da adattarsi al terreno. In prevalenza si tratta di edifici ad un piano con due duplex (come da previsione delle schede di Regolamento Urbanistico).

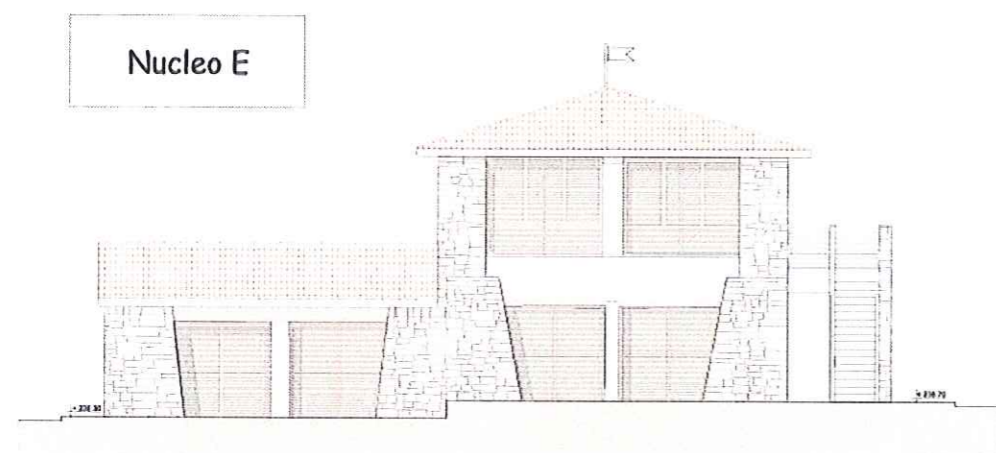
I parametri urbanistici, quali l'altezza massima di 5,70 ml per i nuclei edilizi, la distanza minima di 5,00 ml del complesso edilizio dalla strada e il distacco minimo di 10,00 ml tra i fronti degli edifici, sono stati tutti rispettati. Gli accorgimenti per il contenimento del consumo energetico e l'attenzione verso la qualità abitativa hanno comportato delle specifiche scelte architettoniche e compositive.

Gli spazi interni mantengono la relazione visiva con il paesaggio grazie al taglio delle ampie "aperture-quadro". Le superfici per servizi e accessori aggiuntive (230 mq) sono state utilizzate al fine di dotare ogni unità abitativa di loggiati di circa 10,00 mq, zone filtro che permettono un continuo collegamento interno-esterno con la possibilità di utilizzarle in modo flessibile: durante il periodo invernale è possibile l'apertura della vetrata tra il soggiorno e il loggiato in modo da ampliare la zona soggiorno-giardino d'inverno. Nel periodo invernale la vetrata esposta a sud potrà servire anche da serra solare, durante il periodo estivo va privilegiata invece l'apertura della vetrata esterna in modo da formare una veranda che garantisca l'ombreggiatura con un conseguente raffrescamento dell'ambiente. L'architettura, quindi, risulta dotata di elementi caratterizzanti e di arricchimento del grado di vivibilità degli spazi residenziali.

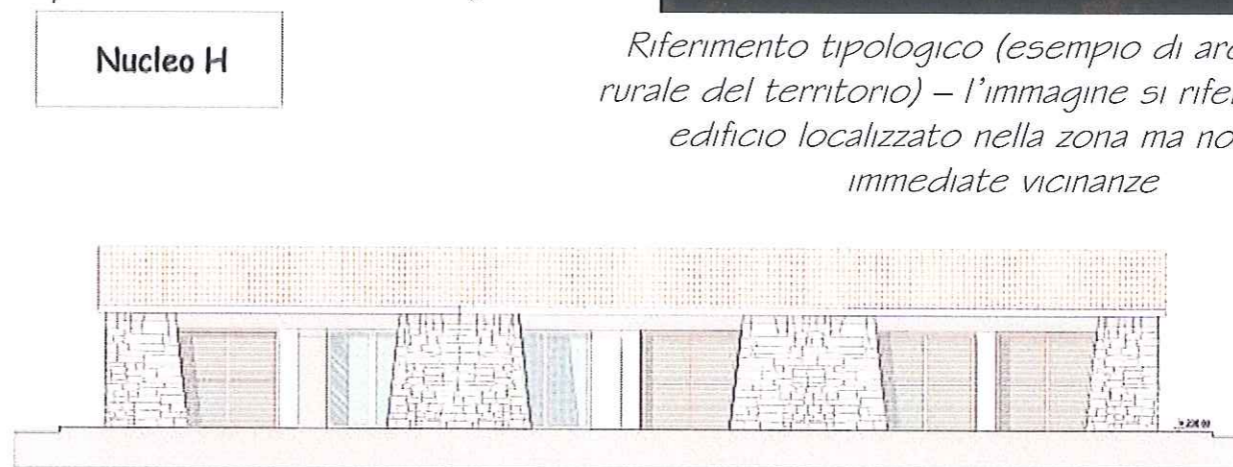
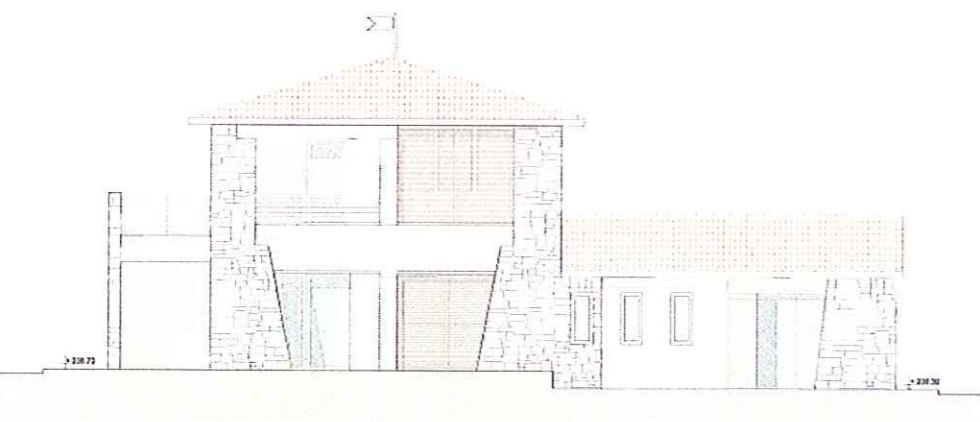
Esempio della Tipologia dei prospetti (modulati e composti in varie combinazioni)



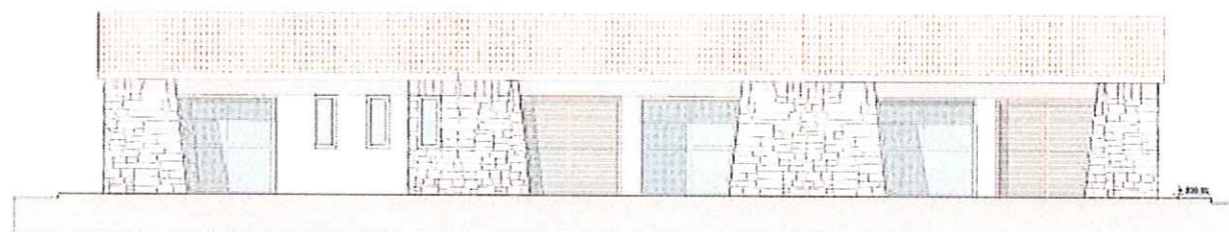
Riferimento tipologico (esempio di architettura rurale del territorio) – l'immagine si riferisce ad un edificio localizzato nella zona ma non nelle immediate vicinanze



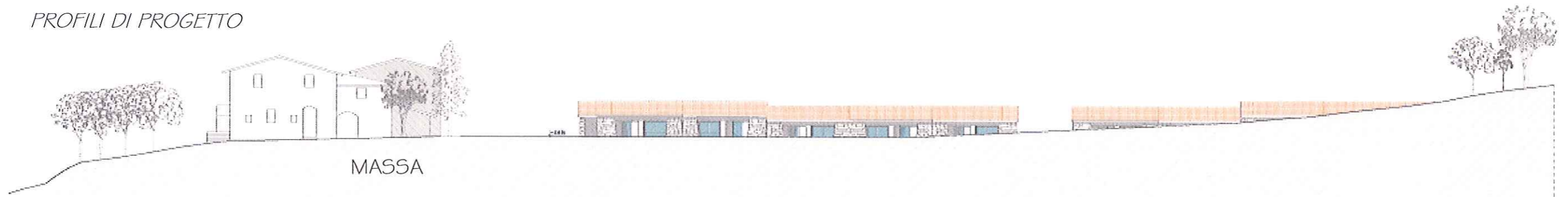
Prospetto Ovest



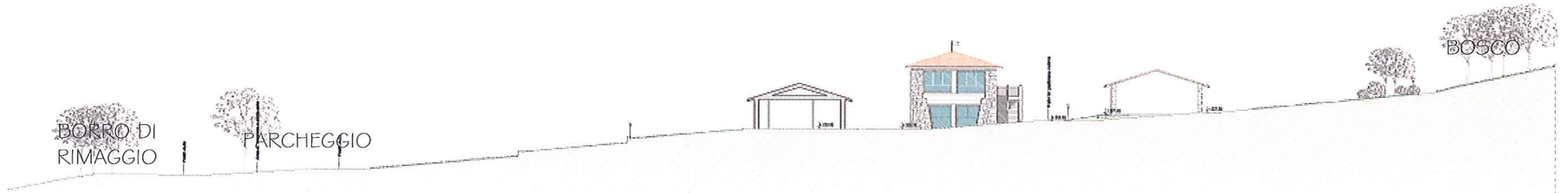
Prospetto Nord



PROFILI DI PROGETTO



Profilo longitudinale sud



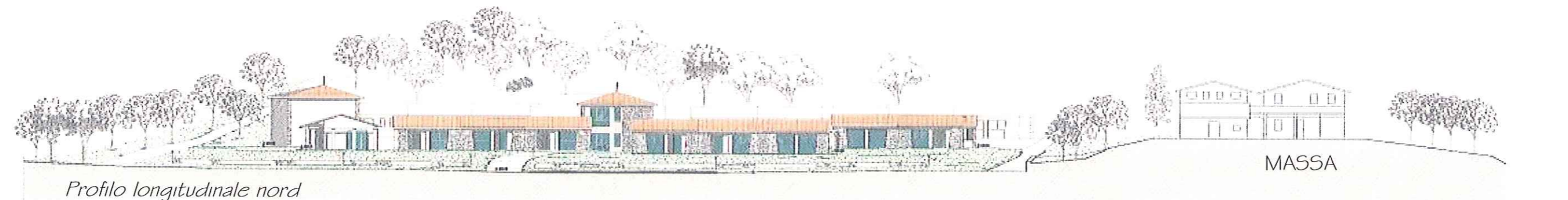
Profilo trasversale - verso est



Profilo longitudinale lungo l'asse centrale del complesso - verso nord



Profilo trasversale - verso ovest



Profilo longitudinale nord

L'asse centrale collega tutte le unità mentre percorsi ad esso ortogonali raggiungono i parcheggi, le aree a verde e i percorsi naturalistici. Ogni unità può usufruire di spazi verdi e di spazi collettivi attrezzati con sedute e alberature autoctone. Ogni unità ricettiva è dotata di posti auto all'aperto soddisfacendo i requisiti minimi normativi.

A particolare riguardo della normativa relativa al rendimento energetico dei fabbricati di cui al D.Lgs. 192/2005, si precisa come l'intervento sia stato già impostato con modalità tali da rendere eseguibile in sede esecutiva la progettazione con i criteri indicativi individuati dalla norma.

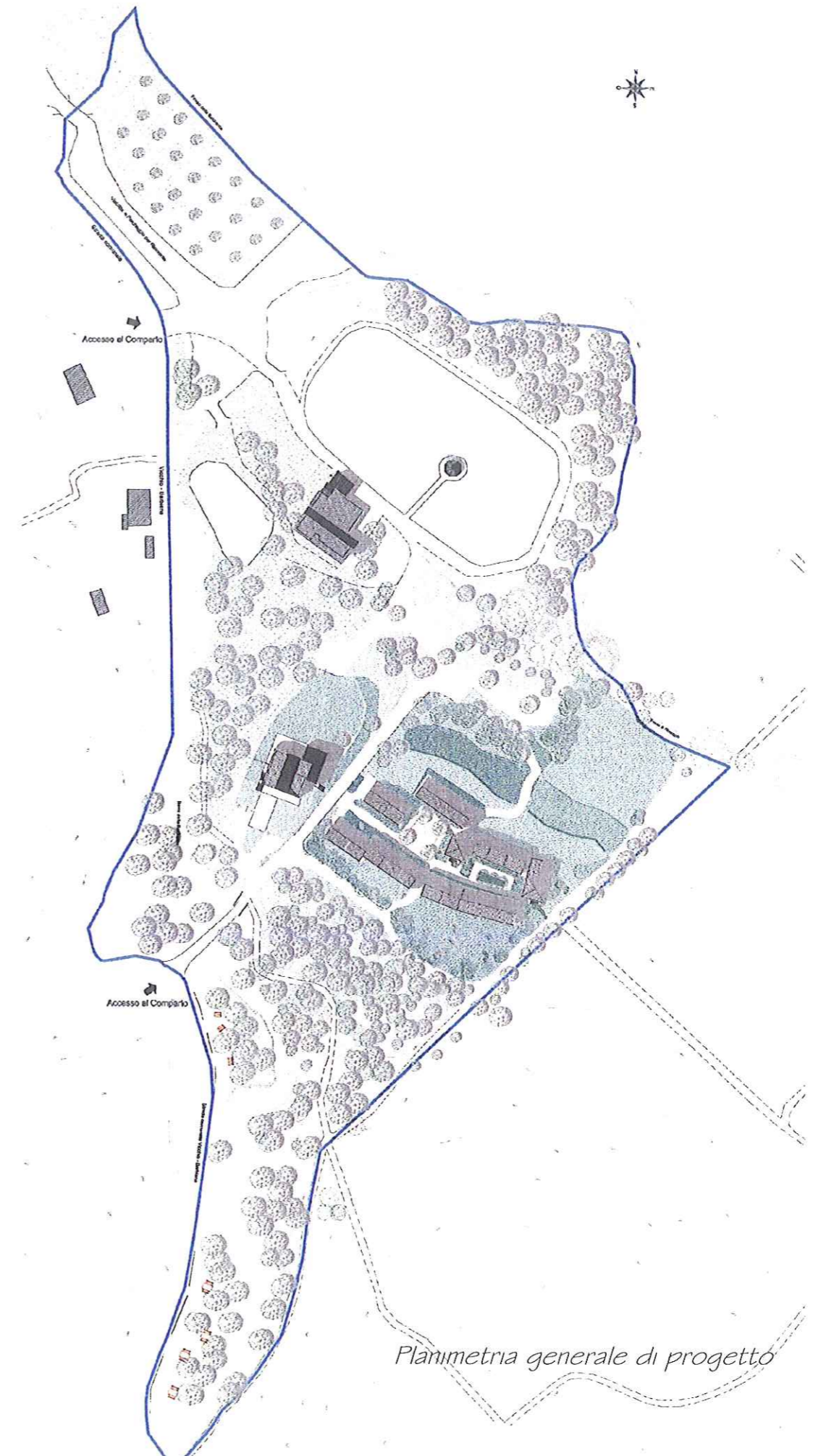
MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI:

Questa sezione rappresenta l'intervento più importante dal punto di vista dell'impatto sul paesaggio. Le scelte adottate provengono dall'obiettivo di una valorizzazione paesaggistica e dall'estensione della fruizione dell'area.

Visto il contesto ambientale in cui l'intervento va ad inserirsi e le indicazioni disposte dagli strumenti urbanistici, la localizzazione dell'espansione turistico ricettiva è prevista nell'area libera ad est del fabbricato "Massa", luogo riparato, non dominante né di crinale, lungo il versante collinare che scende verso il Borro di Rimaggio, al bordo del bosco. Il principale punto visivo dell'area risulta essere quello di chi percorre la strada che oltrepassa la località abitata di Boccagnello, a nord dell'intervento, mentre a sud il complesso risulta schermato dall'area boscata.

La tutela dell'area deriva dal vincolo paesaggistico proveniente dall'inclusione nella fascia di 150 metri dai corsi d'acqua (in questo caso il Borro di Rimaggio) e in modo marginale dalla presenza di aree a bosco.

Il linguaggio architettonico adottato ha il fine proporre un aggregato caratterizzante e articolato (in modo da creare l'atmosfera del "borgo di collina"), la cui composizione deriva da un ponderato inserimento ambientale: l'aggregato dialoga con il tradizionale paesaggio agreste in cui si colloca, la disposizione e lo sviluppo planimetrico sono stati adattati all'orografia rielaborando i riferimenti ai modelli tradizionali dell'architettura rurale affiancati dall'uso di elementi più contemporanei.





3) CASA EX COLONICA "MASSA"

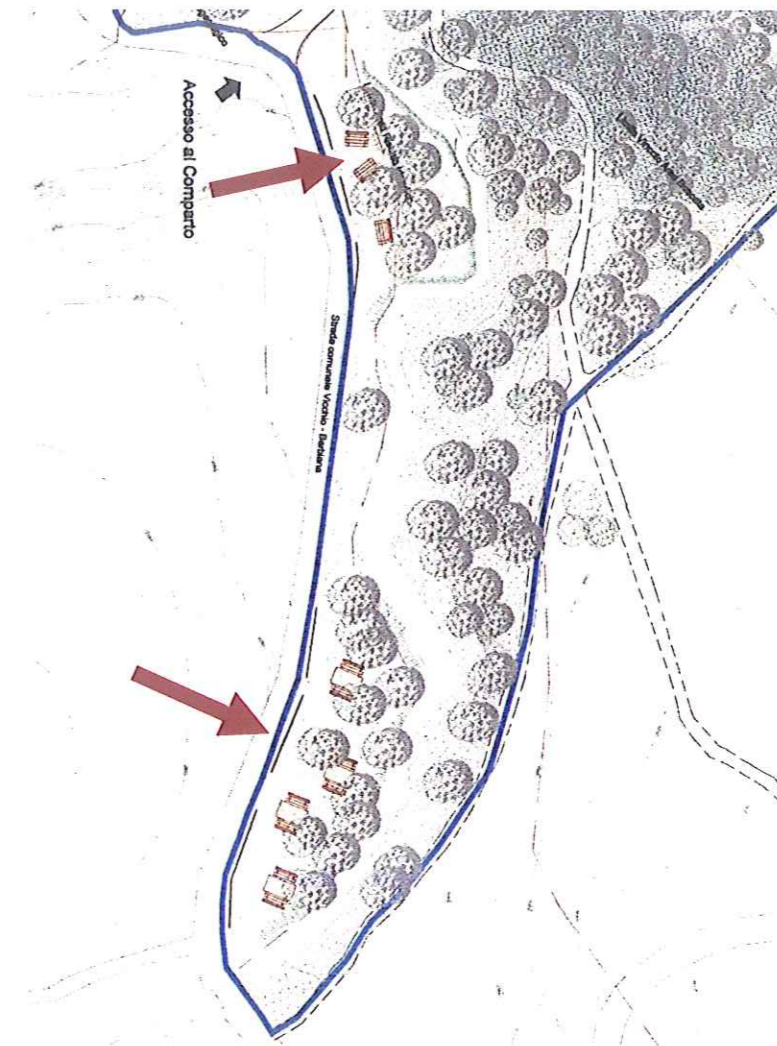
L'edificio denominato "Massa" è incluso nel contorno del comparto, come individuato dagli strumenti urbanistici comunali, seppur denominato intervento 45/I "Espansione Turistico-Ricettiva" e, quindi, finalizzato alla previsione del nuovo nucleo insediativo. La perimetrazione della zona TR 45/I include, quindi, un'area più vasta rispetto a quella specifica per l'espansione, contenendo la zona del pubblico esercizio, la casa ex colonica "Massa", il tratto di area tra il borro della Baldracca e la strada di Barbiana. La principale motivazione deriva dalla riproposizione di una precedente area Turistico-Ricettiva di P.R.G., si può comunque individuare un ulteriore indirizzo nel voler identificare un sistema ambientale da considerare nella sua complessità, così da garantirne la salvaguardia e l'utilizzo, mediante opere che, nell'insieme e in modo unitario, accresceranno l'interesse verso l'area.

In coerenza con l'indirizzo della previsione del Regolamento Urbanistico gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo rappresentano la casa ex colonica "Massa", come le altre funzioni presenti nell'area ma non direttamente interessate dall'intervento "Espansione turistico-ricettiva", nelle planimetrie generali e nei profili, nella documentazione fotografica e nelle simulazioni tridimensionali dell'intervento, senza il dettaglio dell'intervento 45/I a cui si riferisce direttamente il Piano.

Posto che l'obiettivo della previsione del Regolamento Urbanistico è eseguire l'intervento 45/I, il Piano Attuativo assume per la casa ex colonica "Massa" un obiettivo di carattere collaterale e quindi solo di indirizzo generale, denunciando la necessità del recupero tramite riuso e rifunzionalizzazione, e un carattere particolare per quanto riguarda le sistemazioni esterne (viabilità di accesso, reti tecnologiche), trattate unitariamente con quelle del nucleo insediativo turistico-ricettivo limitrofo alla casa, al fine di considerare globalmente l'intervento e prevedere la fattibilità pratica del riuso dell'edificio.

4) OPERE DI SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI AREA CHE SI ESTENDE A SUD DEL LUNGO IL BORRO DELLA BALDRACCA

Nel rispetto della prescrizione fornita dalla Scheda Attuativa, che prevede come ulteriore intervento l'esecuzione di "opere di sistemazione del tratto di area che si estende a sud lungo il Borro della Baldracca", il progetto prevede di delimitare due slarghi circoscritti dal fosso e dalla strada per Barbiana con staccionate in legno, in modo da proteggere la zona ad uso pedonale dal flusso veicolare lungo la viabilità.



Le due aree saranno arredate con sedute e tavoli, evitando la zona con pericolosità idraulica alta, per essere usufruite come punto di sosta da chi frequenta o abita nel comparto senza escludere l'utilizzo da parte di chi effettua il percorso verso Barbiana. Da qui, rimane la possibilità di accedere, tramite una serie di sentieri, all'area a bosco e alla zona centrale del complesso dotata di attrezzature, in modo da accrescere, in generale, l'interesse verso la zona.

MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI:

Il progetto ha l'obiettivo di valorizzare l'area e qualificarla con funzioni che ne permettono la fruizione tramite minime opere di sistemazione ambientale (pulizia, formazione di staccionata e arredi) da considerare non alteranti lo stato dei luoghi.

C) VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA con riferimento all'espansione turistico-ricettiva.

1) EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE:

Le seguenti immagini simulano l'intervento proposto inserito nel contesto.

Articolazione del "borgo" con adattamento all'orografia



Vista da scatto fotografico FOTO D - questo rappresenta il principale punto di visuale sul comparto ma si tratta di un luogo non "frequentato" ovvero di un'area coltivata esterna dalla viabilità. Altri brevi scorci sul complesso - con stessa visuale - sono possibili lungo la strada per San Martino Scopeti.

Linguaggio architettonico di un aggregato articolato, rielaborazione di riferimenti ai modelli tradizionali dell'architettura rurale affiancati dall'uso di elementi più contemporanei.
L'obiettivo della rivisitazione del progetto consiste nell'eliminazione dell'effetto di frammentazione rendendo il complesso compatto e steso sul territorio.



Vista da scatto fotografico FOTO 2 – periodo invernale

VALUTAZIONI AGGIUNTIVE SULL'INSTALLAZIONE DEI PANNELLI SOLARI

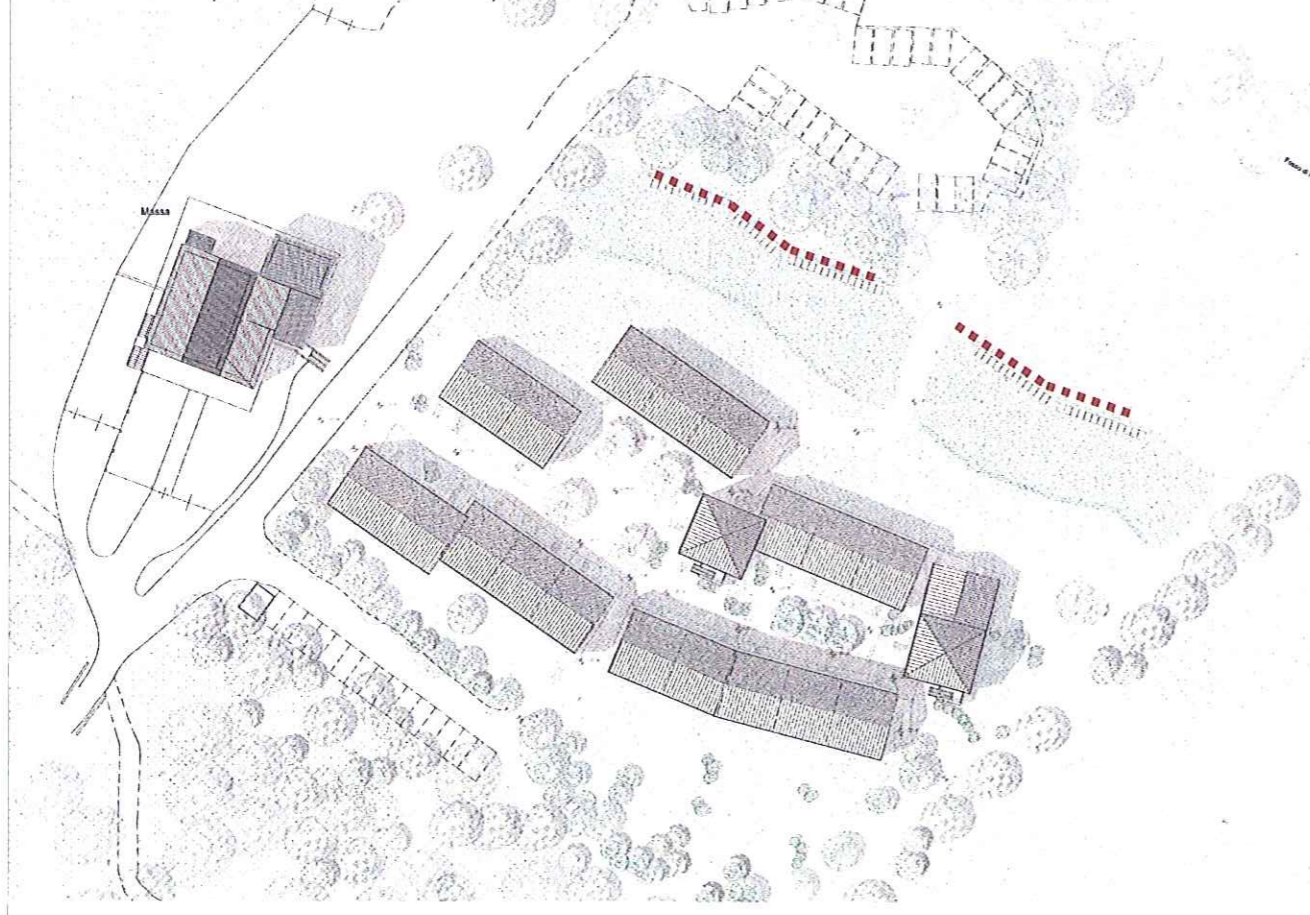
Dato che il montaggio dei pannelli solari sui corpi-torre (come previsti nella versione esaminata dalla Conferenza dei Servizi il 28/05/2009) è ritenuta una soluzione del tutto incompatibile con la tutela paesaggistica e data l'impossibilità tecnica di un'installazione a terra dei collettori (mancanza di opportuno soleggiamento e di spazi adatti allo scopo) si propone di adottare un'alternativa al sistema a pannelli solari termici prospettando l'utilizzo di un impianto centralizzato alimentato a biomassa. I suddetti impianti implicano un'equivalente compatibilità ambientale e risparmio del consumo di energie non rinnovabili.

Per la stessa motivazione (tutela paesaggistica), a meno che, in fase esecutiva, sia possibile reperire un'opportuna alternativa per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (cessione di quote o altro), si suppone di poter ottenere la deroga alle normative che impongono l'introduzione di pannelli fotovoltaici. A supporto di ciò si illustrano le ipotetiche soluzioni individuate per accogliere l'impianto fotovoltaico: in entrambi i casi emergono le problematiche tecniche di fattibilità e il rilevante impatto sul territorio.

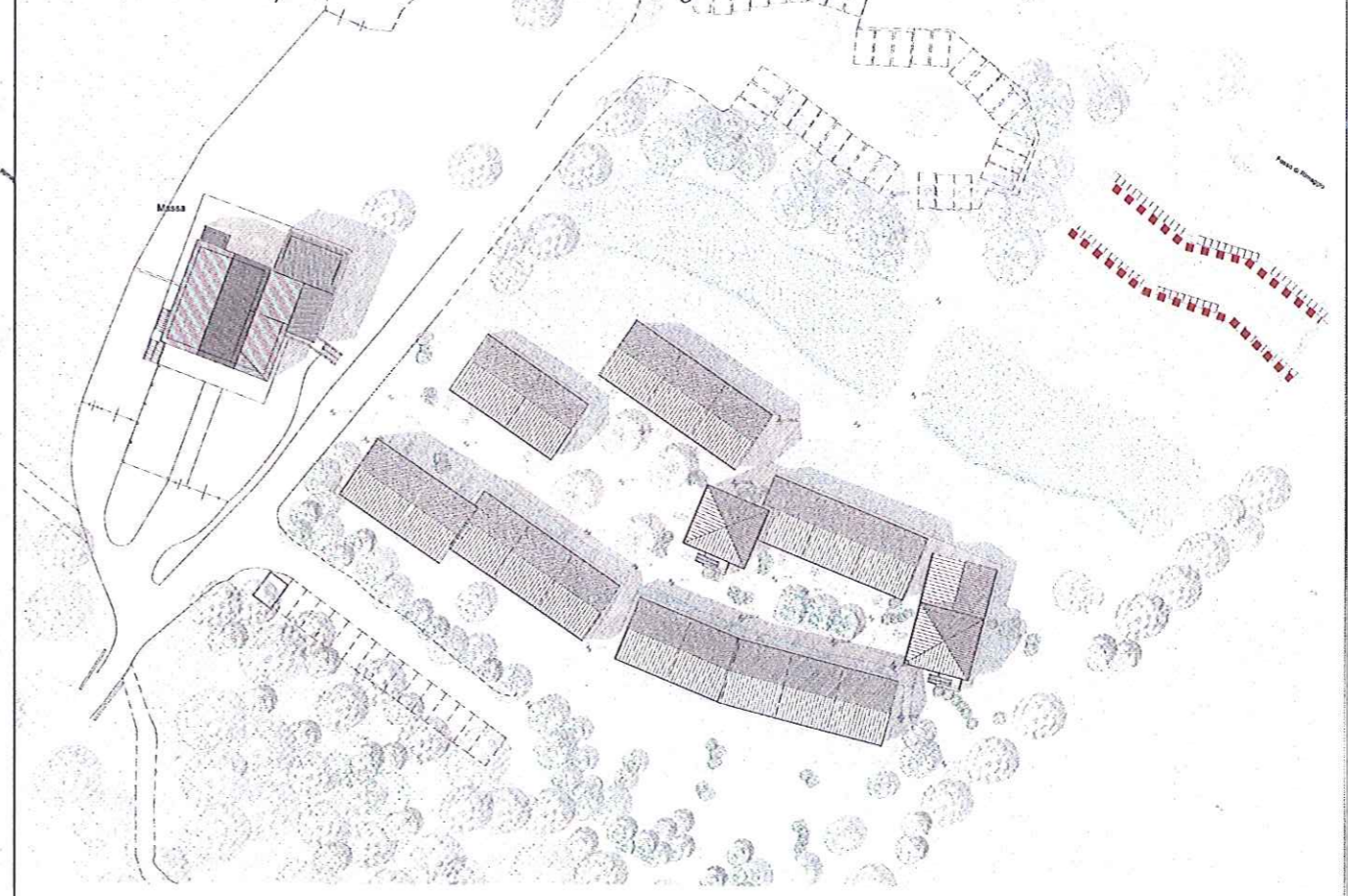
ATTENZIONE: VERSIONE SUPERATA -Vista del complesso nella versione che prevedeva l'installazione dei pannelli solari sui corpi-torre – Questa immagine riproduce la versione precedente del progetto, esaminata dalla Conferenza dei Servizi il 28/05/2009. La nuova versione mantiene la tipologia del costruito togliendo i corpi-torre concepiti per accogliere i pannelli solari.



*SOLUZIONE 1: PANNELLI FOTOVOLTAICI LUNGO IL TERRAZZAMENTO
(in contropendenza su scarpata, la zona dovrà essere delimitata)*



*SOLUZIONE 2: PANNELLI FOTOVOLTAICI NELL'AREA NORD
(zona non più utilizzabile come area gioco + socializzazione)*



2) OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE:

Durante le fasi di progettazione sono stati considerati accorgimenti al fine di operare un'attenuazione dell'impatto sul paesaggio e per raggiungere un equilibrio tra territorio e l'inserimento del complesso. La peculiarità è la localizzazione in un luogo riparato, non dominante né di crinale, lungo il versante collinare che scende verso il Borro di Rimaggio, al bordo del bosco. Come già detto, il principale punto visivo dell'area risulta essere quello di chi percorre la strada che oltrepassa la località abitata di Boccagnello, a nord dell'intervento, mentre a sud (strada di Barbiana) il complesso risulta schermato dall'area boscata. I volumi previsti non sono localizzati in modo indifferente al contesto e non formano "barriere artificiali" sul territorio. Da una parte, il progetto mantiene le relazioni visive per chi usufruisce del luogo e, dall'altra, è percepito dal punto di visuale panoramico dell'intervento come aggregato che dialoga con il tradizionale paesaggio agreste in cui si colloca adattandosi all'orografia in un'articolazione caratterizzante. L'aspetto complessivo dell'insediamento ricorda la sistemazione a terrazzamenti del territorio, il complesso è composto in un'articolazione che rimanda alla crescita spontanea dei borghetti rurali, lungo un asse centrale caratterizzato da slarghi e piazzette. L'aggregato è costituito, per lo più, da manufatti bassi, ad unico livello. L'adattamento alla morfologia indica, nel dettaglio, movimenti di terra poco significativi, il rispetto dei tracciati viari secondari preesistenti, il rispetto della compagine vegetale. L'intervento è localizzato su un comparto libero, ben individuabile nel paesaggio agricolo, delimitato da una cortina vegetale, da fossi e da sentieri, il sistema agricolo di questo territorio non viene frammentato e compromesso.

L'inserimento di alberature sia lungo l'asse centrale, ad arredo degli slarghi e piazzette, che nei giardini privati (le separazioni tra unità saranno arricchite da cespugli e da siepi non continue) permetterà di bilanciare l'intervento edilizio. Nel momento del raggiungimento della sviluppo della vegetazione di progetto il complesso raggiungerà un punto di equilibrio compenetrandosi con il contesto e il paesaggio.

L'area per i parcheggi si localizza nella zona più bassa, non visibile, del comparto evitando le zone a rischio idraulico.

Si specifica che nel caso in cui l'intervento non fosse eseguito la vegetazione spontanea ne causerebbe, comunque, l'alterazione con la conseguente perdita della possibilità di poter disporre e, quindi, di mantenere in uso una porzione di territorio dalla particolare posizione e caratterizzazione.

Si suppone che la trasformazione proposta abbia la finalità di valorizzare, e non di diminuire, le qualità paesaggistiche complessive del luogo grazie all'elaborazione di una progettazione che vuole essere "paesaggisticamente compatibile" e di "qualità" per ciò che attiene il linguaggio architettonico, in funzione alla destinazione e alla tipologia che gli strumenti urbanistici hanno individuato per l'area.

L'inserimento dei collettori solari devono essere valutati con le alternative proposte nel tener conto delle problematiche ambientali e del contenimento dei consumi energetici. Dato che sono ritenute soluzioni in contrasto con i valori ambientali del luogo, occorre pensare di evitare la loro installazione in deroga alla normativa in vigore in materia.

Arch. Caterina Manzani