

BARILI & MAZZONI ASSOCIATI

MAURIZIO BARILI - ARCHITETTO
FEDERICO MAZZONI - INGEGNERE

RZ 10

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL DPCM12.12.2005

Oggetto: Ristrutturazione di edificio residenziale e suoi annessi in Prato, via del Palco 257, località Filettole.

Richiedente: Francesco Rosati

1.0 OGGETTO DELL'INTERVENTO – STATO ATTUALE – CONTESTO

1.1 Oggetto dell'intervento

Il progetto riguarda un edificio ex agricolo, da tempo adibito ad uso residenziale e come tale deruralizzato, con le sue immediate pertinenze, situato nella frazione collinare di Filettole, in fregio alla via del Palco, nel suo tratto terminale prima di giungere allo slargo prospiciente la Chiesa, dal lato a monte della strada.

Si tratta di un edificio modesto, tipologicamente riconducibile ai fabbricati rurali dei poderi configurati con le sistemazioni agricole tardo settecentesche e del primo ottocento, in coerenza con gli assetti ancora oggi presenti della Fattoria della Terrazza, dal tardo XVI sec. Gherardi, situata più a monte, a cui il podere apparteneva fino all'acquisto da parte dell'attuale proprietario nel 2019.

Si tratta di un corpo di fabbrica costituito da una porzione su due piani ed una parte centrale su tre piani, in muratura mista, con copertura in legno e cotto a capanna od a falda, infissi in legno privi di persiane, talvolta dotati di grate semplici.

La muratura originariamente doveva essere principalmente in pietrame di calcare marnoso, di piccola pezzatura, con forme eterogenee, tipiche degli edifici poveri della zona, con l'occasionale inserimento di blocchi squadrati di maggiori dimensioni, provenienti da recupero da altri manufatti.

I paramenti esterni appaiono oggi largamente rimaneggiati in epoche diverse, con l'inserimento di elementi in cotto di varia natura e dimensione; sono presenti resti di intonaco non omogeneamente distribuiti.

L'intero edificio appare essere stato soggetto a numerosi interventi di modifica, anche con l'aggiunta, in epoca imprecisata, ma recente, di volumi in avancorpo.

Al piano inferiore, parzialmente seminterrato si trovano locali con utilizzo strumentale: stalla, cantina, fienile oltre ad un disimpegno; al piano rialzato, che si assume nelle tavole come piano terra, essendo al livello del terrazzamento superiore, si trovano quattro camere, tinello e cucinotto oltre all'ampio disimpegno centrale, al servizio igienico, situato in un corpo aggiunto esterno ed a uno stalluccio; il piano primo ospita due locali sottotetto di notevole altezza in colmo.

Nell'edificio sono presenti solai di tipologia mista, prevalentemente in profilati d'acciaio e tavelloni, ma con alcune specchiature a voltine su profilati d'acciaio od anche in legno e cotto.

È evidente un intervento di consolidamento mediante tiranti ancorati in facciata, su più lati, verosimilmente conseguente a danni riportati durante i bombardamenti dell'ultimo conflitto, che distrussero la vicina Chiesa.

Nelle pertinenze dirette dell'edificio sono presenti alcuni manufatti accessori concentrati sul lato a valle, di fronte alla facciata dal lato della via del Palco.

Si parla di un corpo di fabbrica, di modeste dimensioni costituito da un locale coevo alla casa, adibito a rimessa, in muratura mista con copertura a falda in legno e cotto.

Il piccolo edificio, per quanto escluso dal regime di tutela del Piano Operativo, che esporremo nel seguito, compare già nelle mappe del Catasto Leopoldino del XIX secolo ed è quindi attribuibile alla configurazione originaria del complesso.

1.2 Stato Attuale

Il complesso degli edifici si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti o cattive, pur senza evidenziare situazioni di sofferenza strutturale che non siano da considerarsi fisiologiche in edifici di questa età e tipologia.

Le superfici interne dei muri sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono quasi completamente in battuto di cemento al piano seminterrato, in gran parte in cotto di tipologia ed età, eterogenee agli altri piani, con la consistente presenza anche di mattonelle in graniglia.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento, a cui si provvedeva con una stufa a gas, con canna fumaria esterna in lamiera; l'impianto elettrico appare più volte rimaneggiato ed è in parte alloggiato in tubazione di pvc esterna appuntata sulle murature.

Non compaiono elementi architettonici di pregio come cornici, capitelli o architravi; unico elemento architettonicamente significativo possono essere considerati alcuni gradini in pietra, che opportunamente ricalibrati si intende ripulire e riutilizzare.

Nelle immediate pertinenze esterne esistono alcune porzioni pavimentate in scapoli di pietra ad opus incertum, posati su terra, ma non si individua alcun elemento di sistemazione a giardino; i muri di sostegno dei terrazzamenti, sono in pietrame a secco in

condizioni di conservazione discrete; il muro di maggior consistenza è quello prospiciente la via del Palco, di altezza media superiore ai due metri.

Per quanto riguarda le piantumazioni, le sole essenze rilevanti nell'intorno della casa sono olivi, coerentemente con la sistemazione ad oliveto terrazzato tipica dell'intera area, distribuita omogeneamente sull'intera superficie della proprietà di circa 6000 mq complessivi.

1.3 Contesto

Il contesto nel quale è inserito l'edificio oggetto d'intervento è quello degli agglomerati rurali tipici della zona pedemontana della Calvana, nella zona collinare a Nord Est della città di Prato fino alla quota di circa 160 m s.l.m..

I complessi edificati sono inseriti nella fascia coltivata, oggetto principalmente di sistemazioni agricole evolute dal Rinascimento fino al 1800, costituite per lo più da campi terrazzati, sostenuti da muri a gravità in pietra di alberese locale, posti in opera a secco, con opere di sistemazione idraulica dei versanti decisamente interessanti e tutt'ora in esercizio, e coltivazione ad olivi, per i quali il substrato calcareo costituisce habitat ideale e che forniscono un prodotto tradizionalmente pregiatissimo, per le ideali condizioni di sviluppo delle piante.

L'origine del borgo di Filettole, nel quale l'edificio è inserito, sono individuate dagli studiosi in epoca remota, essendo la direttrice della Val di Bisenzio e la viabilità collinare sviluppantesi a mezza costa del massiccio della Calvana, e in riva sinistra del Bisenzio fino al passo di Montepiano, in esercizio per lo meno fino all'epoca della dominazione Etrusca della zona se non già in precedenza, per le favorevoli condizioni del passo, raramente bloccato dalla neve.

Gli edifici costituenti l'agglomerato di Filettole sono fabbricati disadorni od addirittura poveri, che spesso inglobano o contengono elementi o porzioni di preesistenze più prestigiose od importanti appartenenti spesso ad epoche altomedioevali o medioevali, anche se largamente rimaneggiate per le esigenze abitative o funzionali.

Nel nostro caso l'edificio è invece privo di questi elementi, che sono ridotti a qualche blocco di pietra riutilizzato evidentemente proveniente dai dintorni.

Gli elementi di spicco fra gli edifici sono: la Villa Gherardi del Turco, denominata Fattoria della Terrazza, evoluzione rinascimentale in forma di villa di una preesistenza probabilmente fortificata; la Chiesa ricostruita negli anni '50 su progetto dell'Arch. Silvestro Bardazzi, dopo che le bombe alleate destinate alla vicina ferrovia l'avevano distrutta nel corso del secondo conflitto mondiale.

Il legame dell'edificio oggetto di intervento con la villa è di tipo storico-patrimoniale, appartenendo a suo tempo il podere alla Fattoria e quindi facendo parte della configurazione agricola complessiva dell'area; con la Chiesa il legame è invece dato dalla contiguità fisica, anche se la reciproca percezione diretta è limitata dagli edifici intermedi e dalla posizione relativa.

Altri elementi importanti del contesto circostante sono la viabilità, costituita dalla via del Palco, che si raccorda con la via di Filettole verso valle, e con la via di Carteano verso monte, ed il Rio di Filettole, con il ponticello in corrispondenza dei lavatoi tutt'ora in

essere, che caratterizza l'incrocio frontistante la Chiesa e identifica di fatto le due porzioni della frazione.

Nel contesto, quello di cui si tratta è da considerarsi un edificio minore, rilevante principalmente per la posizione e per la testimonianza della sistemazione poderale.

2.0 LIVELLI DI TUTELA NELLA PIANIFICAZIONE

2.1 Vincolo Paesaggistico

Il vincolo è stato imposto ai sensi della L. 1497/39 e confermato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Nello specifico il vincolo è imposto a seguito di D.M. 8/4/1958 con Codice Regionale 9100017 e Codice Ministeriale 90093, pubblicato nella G.U. n° 108 del 5 Maggio 1958 e riguarda l'intera zona collinare sita a Nord Est della città di Prato.

Il decreto sancisce il notevole interesse pubblico "data la natura del terreno posto a fondale verso Nord Est della città con le pinete, cipressete ed abetaie intervallate da squarci brulli, con le ville e parchi inseriti, oltre a costituire un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente che valore estetico e tradizionale, offre di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere di quelle bellezze".

Se ne deduce quindi, che la natura del vincolo è destinata a preservare il complesso dei prospetti della collina in relazione alla percezione da valle, ma anche dai punti di vista disponibili nella fascia tutelata medesima; la tutela non riguarda il singolo edificio.

2.2 Piano Strutturale

Il Piano Strutturale classifica l'area fra quelle a Rischio Archeologico.

Sono elementi di invarianza:

- i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini con essi rapporti contestuali;
- i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- le sistemazioni esterne e i giardini anche non individuate tra le variante di cui all'art. 17;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.

Sull'edificio compare la campitura del patrimonio edilizio presente al 1954, ma inspiegabilmente solo su una porzione.

Il tema verrà poi corretto, come vedremo nel seguito dal Piano Operativo.

L'invarianza Paesaggistica Ambientale classifica parte della proprietà, oltre il limitare delle pertinenze dirette, fra le Aree Agricole di Pregio, superfici a prevalenza di olivo di impianto storico.

In queste aree sono elementi di invarianza:

- il reticolo idrografico minore;
- la tipologia di copertura del suolo;

- la viabilità di margine e le sue caratteristiche planoaltimetriche;
- le formazioni lineari di margine costituite da filari o da siepi;
- le sistemazioni agrarie storiche (nel caso questo superfici ricadano nelle sistemazioni agrarie storiche, si deve applicare la norma relativa);
- l'orientamento delle tessere agrarie.

Per quanto riguarda le sistemazioni agrarie, sono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (ciglioni, lunette, muri a secco, etc.) nel loro stato a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il reticolo idraulico minore, le opere e le sistemazioni, anche murarie, per la regimazione idraulica sia di carattere superficiale che ipogeo.

Si annota anche la prescrizione del mantenimento della visione panoramica sulla viabilità a monte (via di Carteano) – (siti di apertura visiva).

Gli elementi di invarianza sono:

- la libera accessibilità dei luoghi quando ricadenti su suolo pubblico;
- l'assenza di ostacoli alla visione.

Negli Ambiti Caratterizzati, l'edificio è compreso nella campitura assegnata ai Borghi Storici. – Secondo la definizione della Disciplina di Piano.

“Borghi Storici costituiscono la forma insediativa caratterizzante il popolamento della pianura, inscritta nella maglia reticolare dei fossi, gore e strade e svolgono un rilevante ruolo morfologico, sociale e paesaggistico del territorio. Ciascun borgo risulta definito da una specifica combinazione di una pluralità di invarianti strutturali la cui compresenza e il cui ruolo coevolutivo connotano un valore identitario di tutto il territorio pratese. Tali aspetti percepiti e condivisi dagli abitanti, sono assunti nel P.S. come valori durevoli e parti costitutive dello statuto”.

2.3 PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI PRATO

Nello strumento urbanistico operativo del Comune di Prato l'edificio è classificato nel 2° grado di tutela “E2”, disciplinato dall'art. 142 delle NTA; le pertinenze sono classificate nel Report di Edificio 2-36, come C1, di alto valore storico testimoniale.

Non ricadono nella categoria E2, e sono privi di campitura gli annessi frontali esterni al corpo principale, che non vengono trattati nella scheda illustrativa.

Le pertinenze e la rimanente proprietà agricola sono classificate come PR4, paesaggio pedecollinare della Calvana descritto all'art. 10 delle NTA, AR8 Aree Agricole di Versante, disciplinate all'art. 11 delle NTA.

2.4 PIT – PPS

Il livello di tutela del PIT-PPS è di ordine generale per ambiti, ed è recepito negli strumenti di rango inferiore, ad esso conformati.

Tuttavia merita citare i criteri di tutela enunciati nel documento per confrontare con essi le scelte di progetto e valutarne la coerenza specifica con lo strumento Regionale.

In sintesi si può far riferimento ai paragrafi illustrativi dell’Ambito 6 – Firenze/Prato/Pistoia.

a) I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.

Fra gli indirizzi per le politiche ha rilievo per il progetto la salvaguardia delle strutture agricole, intese come coltivazioni e sistemazioni di suolo, con preminenza per la limitazione e regimazione dei flussi idrici in ordine ad assicurare la stabilità dei versanti e dei manufatti stessi.

b) I caratteri ecosistemici del paesaggio.

L’obbiettivo per noi rilevante in questo ambito è la tutela dell’integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti; nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, con particolare riferimento al sistema dei borghi collinare.

c) I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.

L’aspetto degli indirizzi che ci riguarda è l’esclusione di nuovi consumi di suolo, che alterino l’integrità dei centri storici collinari e l’incentivazione alle colture di impronta tradizionale (oliveto nel nostro caso), con speciale attenzione a quelle terrazze per le fondamentali funzioni di contenimento dei versanti che svolgono.

d) Nella disciplina d’Uso l’Obbiettivo 2, “Tutelare e valorizzare l’identità agro-paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattorie ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all’intenso utilizzo agricolo del territorio; la direttiva correlata al punto 2.4”:

- salvaguardare il sistema dei nuclei e dei centri storici di collina attraverso la tutela dell’integrità morfologica degli insediamenti storici e la conservazione della fascia di oliveti e/o colture d’impronta tradizionale nel loro intorno, della viabilità e degli altri elementi testimoniali di antica formazione:
 - contrastando il deterioramento del patrimonio edilizio tradizionale e la perdita dei caratteri propri dell’edilizia storico-produttiva connessa alle attività agricole;
 - evitando nuove espansioni e l’urbanizzazione diffusa lunga i crinali.

3.0 IL PROGETTO

Il progetto di ristrutturazione prevede la conservazione dell’edificio, nei termini proposti dalla categoria di tutela “E”, assegnata dal Piano Operativo, non si dà conto nel seguito delle modifiche interne, che non hanno rilevanza ai fini paesaggistici, ma si illustrano gli interventi esterni e le sistemazioni pertinenziali.

3.1 Interventi sui fabbricati

L'intervento più rilevante previsto è la demolizione dell'annesso frontale più recente, posto sulla sinistra rispetto a chi guardi la facciata lato via del Palco, e dell'avancorpo del servizio igienico al piano terreno, certamente non appartenente all'impianto originario dell'edificio; si tratta di due modestissime costruzioni, certamente non rilevanti nell'assetto complessivo dell'edificio e meno ancora del contesto; tuttavia appare positivo sotto il profilo generale l'aver liberato una porzione del prospetto principale percepibile da valle, attualmente ostruita dal sia pur ridotto volume aggiunto, nonché l'aver eliminato una superfetazione incongrua e di bassa qualità edilizia sul lato percepibile dal percorso della via di Carteano, a cui il regime vincolistico attribuisce importanza come itinerario panoramico.

I due volumi, nella proposta di progetto dovrebbero essere ricollocati in un piccolo ampliamento tergale, formalmente ben distinto dal corpo originario, mediante l'inserimento di pareti vetrate a confine con la attuale parete esterna posteriore, sfruttando per il collegamento una apertura esistente, praticata nella parete tergale in tempi recenti, oggi malamente guarnita e tamponata con materiali precari, peraltro, accanto alla originaria apertura d'accesso al locale tergale, dotata di arco in mattoni, attualmente tamponato ma che si propone di ripristinare dotandola di infisso.

Quanto sopra può chiaramente evincersi dalla documentazione fotografica.

L'intervento murario sui prospetti si limita alla riapertura di finestre già esistenti e tamponate in epoche varie.

L'intervento sulla copertura prevede lo smontaggio del manto attuale, con accantonamento degli elementi tutt'ora idonei all'uso, la ispezione e sostituzione di quelle mezzane che non siano integre con analoghe già provenienti da recupero, l'eventuale sostituzione di alcuni travicelli della orditura secondaria; si provvederà all'inserimento di uno strato coibente della consistenza necessaria ad assicurare caratteristiche termodinamiche idonee agli standard attuali nonché uno strato impermeabilizzante.

Le sporgenze di gronda verranno mantenute nelle proporzioni attuali, sorrette da mezzane in aggetto.

Il rimontaggio del manto in coppi e tegoli ne prevede il reintegro con elementi di recupero, provenienti da demolizione, di tipologia idonea. I nuovi comignoli saranno realizzati in muratura con sommità in cotto, come da tavola illustrativa, analoghi all'esistente.

Si provvederà anche alla integrale sostituzione di gronde e pluviali con nuovi canali in lamiera in rame.

Questa tipologia di intervento è da ritenersi valida anche per gli annessi frontali di cui si prevede la permanenza.

Per quanto riguarda il trattamento delle superfici esterne, si propone la ripulitura ed il mantenimento dell'aspetto attuale, privo di intonaco, ormai storicizzato da qualche decennio, sui prospetti del corpo di fabbrica centrale, il ripristino della intonacatura, con intonaco a base di calce messo in opera senza guide e regoli; la tinteggiatura con vernici

silossaniche in colore Alberese Calcinato, con riferimento alla cartella colori per il decoro urbano del Comune di Prato.

Gli infissi sono previsti in ferro, con profilati di piccola sezione, verniciati di color grigio medio opaco; le grate, ove necessario, verranno sostituite con manufatti analoghi di nuova costruzione, mantenendone il disegno.

3.2 Interventi sulle pertinenze

L'intervento sulle pertinenze riguarda solo la porzione di proprietà più prossima agli edifici, compresa fra la via del Palco, sulla quale si trova l'accesso, ed il muro di sostegno a tergo della casa, sul lato a monte.

Per il resto la proprietà mantiene il suo stato di sistemazione agricola ad oliveto senza alcuna modifica.

In sintesi gli interventi sono i seguenti:

- modesti ritocchi di regolarizzazione delle quote sul suolo circostante il fabbricato;
- eliminazione delle piante cresciute spontaneamente dopo l'abbandono dell'edificio;
- sistemazione dell'accesso carrabile dalla via del Palco, con leggera modifica della giacitura del cancello: installazione di cancelli carrabile automatizzato e pedonale; costruzione di un tratto di muro d'unghia in pietrame con mostra a secco, analogo al muro di controripa esistente; i cancelli saranno in ferro, con disegno semplice, tinteggiati in grigio medio opaco;
- formazione di ringhiera a parapetto metallica, di disegno semplice, tinteggiata in grigio medio opaco, da posizionarsi sulla testa della muratura a retta, in posizione arretrata, posta in fregio alla via del Palco;
- il trattamento delle superfici pavimentate sarà così realizzato:
 - aia a monte dell'edificio, sostituzione dell'attuale pavimentazione in cattive condizioni con un nuovo calpestio pavimentato in pietra lavorata;/MODIFICATA COME DA RELAZIONE INTEGRATIVA
 - marciapiede ai lati del fabbricato realizzato in pietra analoga all'aia a monte;/MODIFICATA COME DA RELAZIONE INTEGRATIVA
 - resede frontale fra il fabbricato e gli annessi pavimentato in cotto di recupero;
 - superfici carrabili trattate con conglomerato stabilizzato in matrice di legante trasparente, di colore naturale, di tipo permeabile (pavimento architettonico);
 - realizzazione di muretti d'unghia in pietrame guarniti con copertina in cotto di recupero./MODIFICATA COME DA RELAZIONE INTEGRATIVA

L'illuminazione esterna sarà progettata in modo da evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

Nella sostanza l'aspetto dei luoghi non verrà alterato nella sua percezione complessiva; gli elementi di innovazione attengono principalmente alla rimozione di ostacoli visivi, come l'eliminazione di piante ed arbusti nati spontaneamente e il piccolo fabbricato frontale

oppure di elementi incongrui come l'avancorpo del bagno; la sistemazione degli spazi esterni prevede l'utilizzo di materiali tradizionali, provenienti da recupero, con l'eccezione

del conglomerato architettonico, la cui resa estetica sarà paragonabile a quella di una superficie "bianca" priva di pavimentazione.

4.0 ANALISI DELLE MODIFICAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA E LORO RELAZIONE CON I LIVELLI DI TUTELA

- a) Modifiche della morfologia: non si prevedono modifiche rilevanti in questo ambito.
- b) Modifiche della compagine vegetale: nelle pertinenze oggetto di progetto non esistono singoli alberi significativi o specificamente tutelati; sono oggetto di tutela sia, generale che specifica di area, gli olivi che nel progetto non verranno toccati; è prevista l'eliminazione di arbusti spontanei perimetralmente al fabbricato.
- c) Modifiche dalla Skyline naturale o antropica: non si prevedono modifiche significative sotto questo aspetto, il profilo complessivo dell'edificio e delle pertinenze rimane inalterato; l'eliminazione del piccolo volume frontale non è da considerarsi rilevante per la modestia dell'edificio e comunque da considerarsi positiva per la migliore percepibilità del fabbricato originario.
- Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: sotto il profilo ambientale non si effettua alcun intervento rilevante; sotto il profilo idraulico la modesta modifica delle parti pavimentate, funzionale ad un corretto ed igienico utilizzo dell'edificio per la residenza, non appare minimamente significativa; le pavimentazioni delle zone carrabili manterranno la permeabilità; non si prevede alcun intervento che interessi opere idrauliche di sistemazione agricola o che possa influire sulla stabilità dei versanti; non si prevedono scavi di volume apprezzabile né modifiche alla conformazione dell'area.
- Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico:
la percezione dell'area di intervento sotto il profilo paesaggistico complessivo può avvenire da tre livelli:
 - a) percezione a grande e media distanza da valle: ciò può accadere dall'area oltre fiume del Viale Galilei fino a S. Lucia, dalla quale si gode la vista dell'intera area collinare e dalla quale gli interventi preposti non sono sicuramente percepibili come una variazione rispetto ad oggi, essendo la modestissima modifica dei volumi esistenti di entità tale da essere irrilevabile a vista per l'osservatore generico; ugualmente vale per chi guardi questo territorio dalla ferrovia Maria-Antonia, per distanza ed angolazione; si riconoscerà l'agglomerato, si identificherà la Chiesa, ma certamente non si potrà distinguere se si è demolito il piccolo volume frontale o no od alcunché delle sistemazioni specifiche previste dall'intervento;
 - b) percezione da valle a breve e brevissima distanza:

ciò significa in sostanza della via del Palco e della via di Filettole, per il breve tratto che conduce al ponticello sul rio ed allo slargo della Chiesa; dalla viabilità a valle situata nella zona della Castellina e di via della Torretta/via di Pippo, date le pendenze e le angolazioni, l'edificio è scarsamente percepibile, se non del tutto invisibile; lo stesso si

dica del tratto di ferrovia Direttissima fra il fiume ed il piede della collina prima di arrivare alla Villa del Palco e di essere troppo a ridosso per spingere lo sguardo in quota; si potrà certamente percepire dalla viabilità viciniora, ma con vantaggio ed in linea con gli indirizzi di tutela, la demolizione del volume ed il riordino delle pertinenze; non si potrà invece rilevare l'eliminazione del volume del bagno e il recupero di volume dell'ampliamento tergale della cucina; la ringhiera ed il cancello sul fronte di via del Palco appartengono alle normali sistemazioni pertinenziali esistenti in zona peraltro di qualità eterogenea, ed appaiono scarsamente evidenti per l'arretramento rispetto al fronte strada e per la coloritura scura;

c) percezione a breve e media distanza a monte dell'edificio: significa ciò che si può vedere dalla via di Carteano, nel tratto fra la Chiesa e la Villa Gherardi e dalle pertinenze private e pubbliche dell'agglomerato edificato intorno alla Villa, essendo poi la vista remota dal lato a monte impedita dalla pendenza, dalla vegetazione e dall'angolazione; da questo lato si percepirà almeno parzialmente la demolizione del volume del bagno, con indubbio vantaggio ed in linea con le indicazioni delle tutele, nonché il piccolo volume di recupero; quest'ultimo per quanto di modestissima entità, verrà realizzato in modo da contemperare l'esigenza di non fare un "falso", distinguendolo fisicamente dal volume esistente mediante le due vetrate, ma anche della integrazione tipologica, prevedendo una costruzione in muratura intonacata, con coloritura classica, con copertura a falda singola, manto in coppi e tegoli di recupero per minimizzare l'impatto nelle viste più distanti; essendo di altezza minore del corpo di fabbrica principale, non ne altera la sagoma altimetrica ed è poco evidente anche dalla breve distanza, per la conformazione del terreno e per l'esistenza del terrazzamento a ridosso;

- modifiche dell'assetto insediativo-storico: non si prevedono modifiche sotto questo aspetto;

- modificazioni dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi dell'insediamento storico:

sotto questo aspetto occorre notare che tutti gli interventi verranno effettuati con l'utilizzo di materiali tradizionali e compatibili con l'esistente con speciale riguardo a quelli di recupero; l'aspetto del piccolo corpo posteriore è perfettamente coincidente con quello del corpo laterale intonacato; la innovazione dell'utilizzo degli infissi in ferro è dettata principalmente dal criterio di ottenere la massima superficie illuminante, non potendo alterare le aperture di piccole dimensioni, ma anche per ragioni di facilità ed economicità di manutenzione, essendo l'edificio privo di aggetti e di persiane; le sottili linee grigie dell'infisso ben si attagliano alla

- estrema semplicità dei prospetti, introducendo un elemento non banale, ma di basso impatto visivo allo stesso tempo;
- modificazioni all'assetto fondiario, agricolo e colturale:
l'intervento non provoca alcuna modifica sotto questo aspetto;

 - modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo:
l'intervento non provoca alcuna modifica significativa sotto questo aspetto; le modifiche all'arredo vegetale minuto delle pertinenze si limitano all'eliminazione di arbusti e vegetazioni spontanee nate, in particolare, nel periodo in cui il fabbricato non è stato abitato.

5.0 CONCLUSIONI

In conclusione l'intervento riguarda un edificio ex agricolo appartenente alle sistemazioni tardo settecentesche o del primo ottocento, privo di elementi pregevoli, di modesta consistenza muraria, più volte rimaneggiato e con elementi aggiunti sia sul corpo di fabbrica che nelle pertinenze.

Si propone un progetto dalle caratteristiche principalmente conservative, non suscettibile di provocare alterazioni significative sotto il profilo paesaggistico ma nemmeno della memoria storico-culturale.

L'intervento appare in linea con gli elementi di tutela espressi nei vari strumenti:

- PIT-PPS: sotto l'aspetto della salvaguardia delle strutture agricole, che non si prevede di modificare nonché dell'integrità dei nuclei storici e degli scenari e delle visuali panoramiche da e verso di essi, che abbiamo dimostrato di essere modificati in modo marginale e non percepibile sotto il profilo generale; in particolare il recupero dell'edificio appare in linea con l'obiettivo 2 e con la direttiva 2.4 correlata;
- Piano Strutturale: la presenza del rischio archeologico è coerente con la previsione di non effettuare scavi o sbancamenti rilevanti; l'invarianza paesistico ambientale è rispettata nei suoi elementi specifici, in particolare sotto l'aspetto delle sistemazioni agrarie e del mantenimento dell'assetto dei suoli e delle relative opere;
- Il vincolo paesaggistico generale, che non appare afflitto, nella percezione dalle direttrici visuali fondamentali, da modificazioni tali da alterare lo scenario esistente anche nei suoi elementi specifici; le modifiche proposte ai manufatti esistenti sono marginali sotto questo aspetto, vantaggiose per il prospetto principale e neutre ed a leggero vantaggio per il prospetto tergale, dal quale si elimina una superfetazione e nel quale si introduce una modesta innovazione, ben distinta, anche se integrata nel contesto dell'edificio, a fronte del ripristino anche dell'apertura originaria, oggi tamponata e dell'eliminazione degli elementi precari.

Da quanto sopra si ritiene il progetto compatibile con i livelli di tutela paesaggistica e culturale imposti dagli strumenti vigenti.

Firmato da:

Mazzoni Federico

codice fiscale MZZFRC55E20G999M

num.serie: 22026995650412960774303633816456176991

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 21/04/2020 al 22/04/2023