

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com

Comune di CASTAGNETO CARDUCCI

Provincia di LIVORNO

PROGRAMMA AZIENDALE

Legge Regionale Toscana n°65/2014 art. 74

ANTINORI SOCIETÀ AGRICOLA S.r.l.



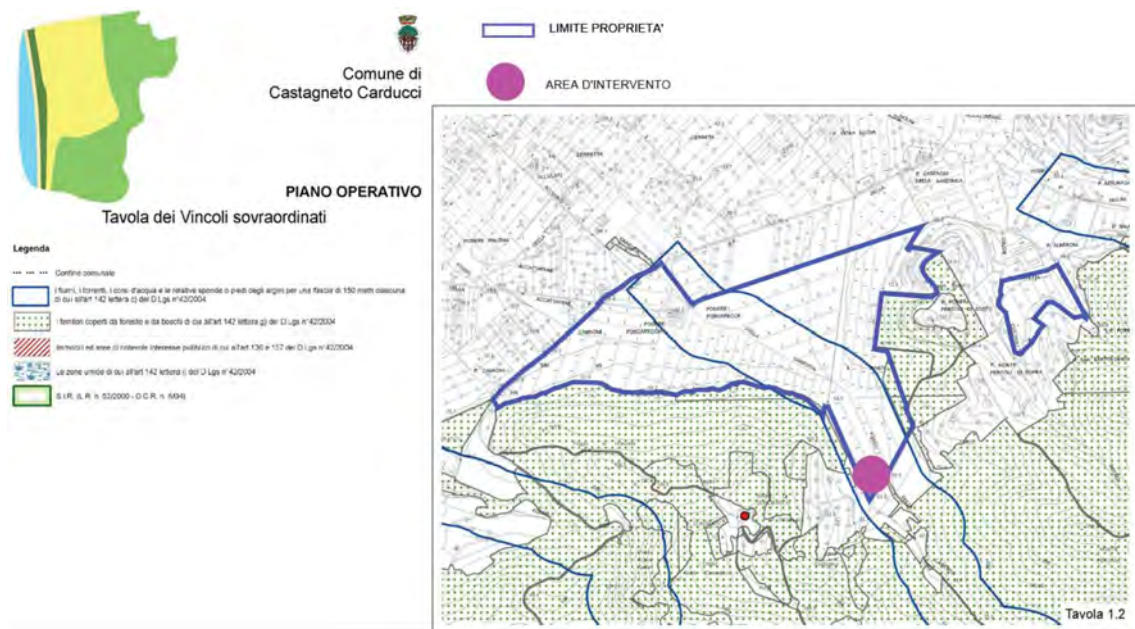
TENUTA GUADO AL TASSO

**ALLEGATO “F”
VERIFICA DI RISPONDENZA DEL PROGETTO
CON LE DISPOSIZIONI DEL PIT TOSCANA
ART. 8 DELL’ALLEGATO 8B
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI
RELAZIONE PAESAGGISTICA E FOTOINSERIMENTO
DELL’INTERVENTO**

OTTOBRE 2022

Consulenza e Collaborazione:
Silvia Nucci architetto

L'area in cui si pianifica l'edificazione del nuovo annesso agricolo ricade, per quanto individuato dalle tavole della disciplina del territorio agrario, in una zona di interesse paesaggistico e, per quanto riportato dalla nella tavola dei vincoli sovraordinati, all'interno della fascia di rispetto dei 150 m dalle sponde dei fiumi e dei corsi d'acqua, poichè prossima al "Fosso della Carestia" così come denominato in C.T.R, sistema acque o "Botro delle Carestie e della Valle S. Maria" (denominazione riportata nell' elenco di cui all'allegato E del PIT).



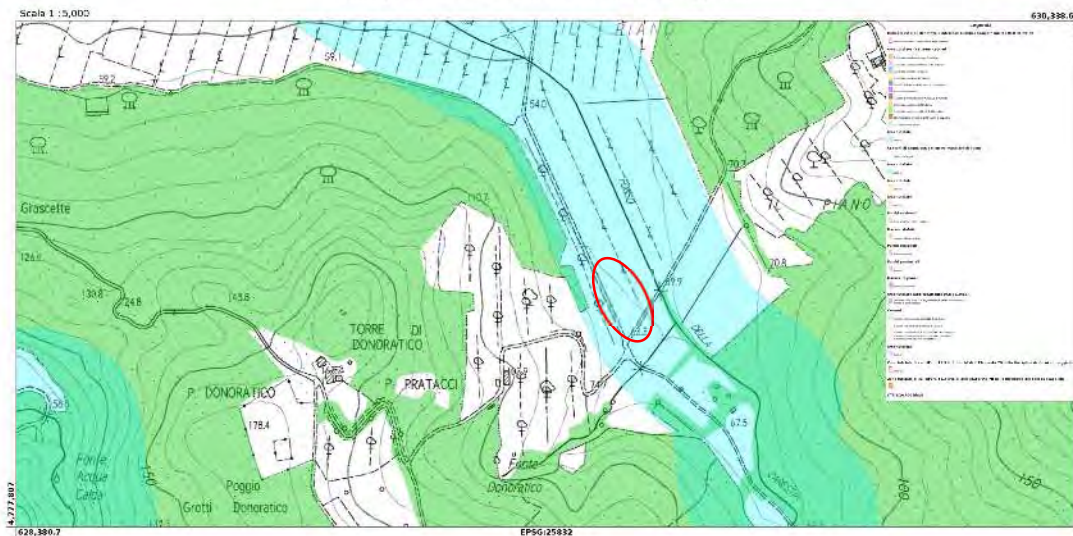
Stralcio del P.O. - Vincoli sovraordinati



Regione Toscana



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

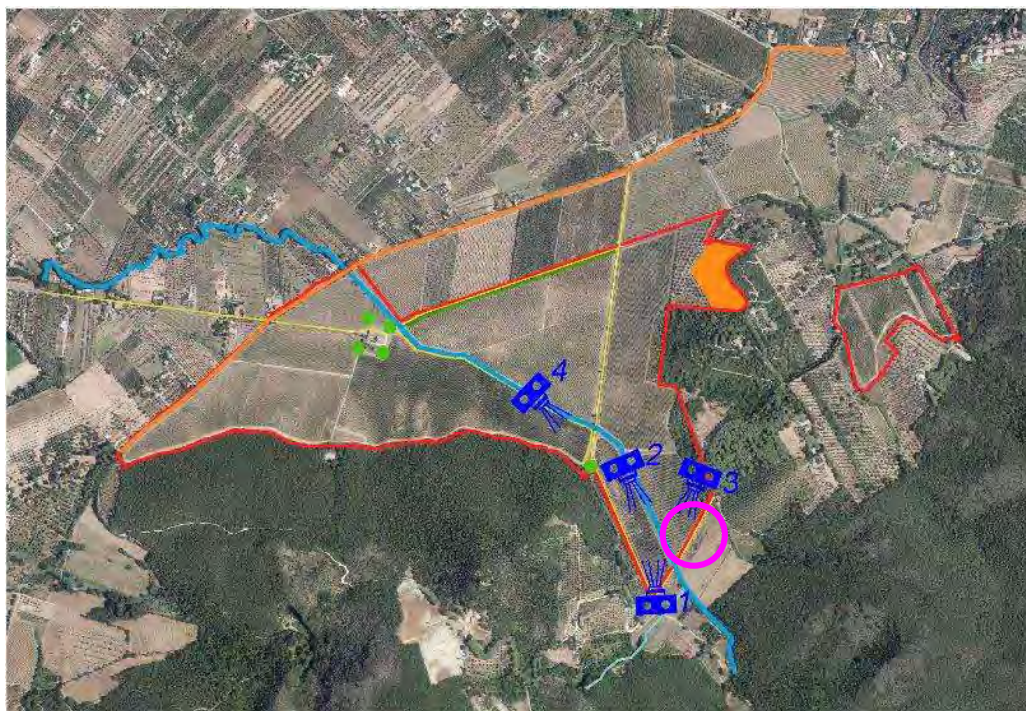


Cartografia del PIT.- aree tutelate per legge: D. Lgs 42/2004 art. 142 lett. "c"- I Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Il contesto paesaggistico in cui si andrà ad inserire il novo annesso agricolo, si qualifica come una matrice agro-ecosistemica di pianura a cui fanno da contorno appezzamenti di terreno in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva. Nella zona le componenti naturali individuate dai sopralluoghi effettuati sono rappresentate dal Fosso della Carestia, in quanto hotspot di biodiversità faunistica e vegetale, e i boschi prossimi e più distanti alla zona oggetto d'insediamento, per lo più pinete o boschi misti. Pur essendo presente nella zona un'importante componente naturale, va evidenziata la forte vocazione agricola che caratterizza il territorio non solo nell'odierno paesaggio agrario ma anche come connotazione storico-rurale. La costruzione dell'annesso agricolo, vista la posizione non solo della zona d'intervento ma anche dei terreni in conduzione, citando testualmente quanto riportato all' **Art. 37.1 del PTCP di Livorno**, avrà il compito di **“favorire il ruolo di presidio ambientale della presenza umana nelle zone più marginali”**.

Come specificato dall'**Art. 8 dell'Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici**, l'intervento di edificazione non comprometterà il valore estetico-percettivo della zona né andrà ad intaccare i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico in quanto l'area ricade ai margini della, già citata, fascia di rispetto delle sponde (150 m). Non essendo presenti nelle norme tecniche attuative dei piani vigenti nel comune, prescrizioni riguardo la tipologia dei materiali da utilizzare, la progettazione si orienterà su proposte tipologiche e materiali caratteristici delle aree agricole e schemi planimetrici tipologici. Per la realizzazione dell'opera si ipotizza l'impiego di materiali eco-compatibili che saranno affiancati a strutture leggere che alla fine del loro ciclo vitale possano essere smontati, riciclati o recuperati; anche la volumetria e la superficie sono state commisurate all'attività lavorativa da svolgere nella zona. L'area in cui si pianifica l'intervento edilizio, oltre a favorire un inserimento consona dal punto di vista paesistico-ambientale, risulta ben collegata alle infrastrutture della rete elettrica ed idraulica, nonché alla viabilità secondaria ed interpoderale (ad oggi mantenuta in ottime condizioni).

Intervento di nuova edificazione presso località “Porcarecce”



Ortofoto della località “Porcarecce” con i punti di ripresa fotografica; in evidenza la zona d’intervento.



Ortofoto della località “Porcarecce” in scala 1:2000, in evidenza la zona d’intervento.

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com



Foto 1 - Veduta ravvicinata dell'area interessata dall'intervento.



Foto 2 - Vista aerea dell'area d'intervento. In evidenza il vigneto di proprietà dell'azienda che verrà in piccola parte espantato per l'edificazione del nuovo edificio, i vigneti dei confinanti con opere di miglioramento in corso d'opera e a destra un oliveto in stato di abbandono.

Consulenza e Collaborazione:
Silvia Nucci architetto

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com



Foto 3 - Altra veduta della zona oggetto d'intervento.



Foto 4 - Foto area con punto ripresa in località "Le Porcarecce". Caratteri del paesaggio naturale e rurale, inserimento del futuro annesso agricolo nel contesto e punti di accesso alla struttura.

Consulenza e Collaborazione:
Silvia Nucci architetto

Verifica di rispondenza del progetto con le disposizioni del PIT/PPR

Elaborato 8B - art. 8

Come emerge dalla cartografica del P.O. e del P.I.T. sopra riportate, l'area interessata dagli interventi edilizi per la costruzione del nuovo fabbricato, è marginalmente interessata dalla fascia di 150 metri di rispetto determinata dalla presenza del Fosso della Carestia. In particolare si evidenzia che la costruzione proposta sarà ubicata a margine della fascia dei 150 metri escludendo qualsiasi interferenza dal punto di vista idraulico.

A tale scopo, in riferimento alla Disciplina dei beni Paesaggistici, art. 8 nonché agli **obiettivi**, alle **direttive** ed alle **prescrizioni** di cui ai punti **8.1,8.2,8.3** dell'allegato 8B del PIT:

- 1. Il progetto proposto, non compromette la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale ed i loro livelli di continuità ecologica; si evidenzia che la trasformazione di mq. area condotta a vigneto non determina alcuna modifica alla continuità ecologica e ai caratteri del paesaggio fluviale.**
- 2. Il progetto non impedisce l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali.**
- 3. Il progetto non impedisce la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili.**
- 4. Il progetto non compromette la permanenza e la riconoscibilità dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi riconosciuti dal PIT.**

L'intervento edilizio proposto, non interferisce minimamente sulla relazione tra il corpo idrico ed il territorio di pertinenza, trovandosi alle estremità della fascia dei 150 metri. Inoltre la trasformazione dell'area, attualmente coltivata a vigneto, di superficie pari a circa 3800 mq., non determina alcuna modifica né dei caratteri tipologici, né delle visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua lungo le rive ed i tracciati accessibili e neppure compromette le visuali connotate da valore estetico percettivo data l'esigua trasformazione. Inoltre l'intervento proposto non impedirà l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali, anzi la presenza antropica e l'intento di salvaguardare e preservare il contesto paesaggistico contribuiranno al mantenimento ed all'attività di controllo della vegetazione ed al mantenimento delle specie animali presenti lungo le fasce di rispetto ecologico.

Altresì l'intervento edilizio di trasformazione in programma:

- 1) mantiene la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) risulta coerente con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantisce l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromette le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modifica i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occlude i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorre alla formazione di fronti urbani continui.

Anche in merito alla valutazione degli effetti sulle risorse paesaggistiche, peraltro già analizzate **nell'Allegato B-Analisi sulle risorse ambientali, interventi edilizi e pianificazione** che di nuovo si allega con le integrazioni richieste, si ribadisce l'assoluta compatibilità dell'intervento edilizio con le minime interazioni con le risorse ambientali e paesaggistiche:

- **Risorsa idrica:** il nuovo edificio sarà allacciato alla condotta del pubblico acquedotto, attualmente presente presso il podere Le Porcarecce, poco distante, previa la realizzazione della tubazione interrata, così come rappresentato nella Tavola n°8 allegata. In alternativa, potrà essere allacciato al pozzo artesiano esistente sempre previa realizzazione di condotta privata. Preme precisare che il nuovo fabbricato, data la sua destinazione funzionale, non determinerà aggravii sulla quantità di attingimento della risorsa idrica, impiegata esclusivamente per i nuovi servizi igienici.

- **Smaltimento reflui**

I reflui provenienti dal nuovo fabbricato di progetto, assimilabili a quelli domestici, saranno opportunamente trattati mediante l'installazione di impianto autonomo di depurazione, in particolare di **fito-evapotraspirazione**, che garantisce la depurazione delle acque reflue nel pieno rispetto della normativa vigente, senza tralasciare l'aspetto estetico che viene garantito dalla presenza delle piante igrofite che verranno scelte secondo la flora locale.

- **Energia**

Con gli interventi edilizi programmati si prevede anche l'installazione impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, compatibilmente con la salvaguardia dei valori della

risorsa paesaggio a completa garanzia dell'autonomia energetica, oggi quantomai imprescindibile.

In definitiva l'intervento proposto risulta compatibile con tutti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni dettate dalla Disciplina dei Beni paesaggistici-elaborato 8 B precisando altresì che la presenza antropica e gli interventi proposti non soltanto non determinano impatti negativi ma contribuiscono alla gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali.

Si noti infatti anche dalle foto che seguono, che confrontano lo stato “ante operam” e “post operam” con alcune foto-simulazioni dell'intervento edilizio, come la presenza antropica e le attività agricole contribuiscano alla gestione sostenibile delle periodiche attività di controllo della vegetazione spontanea in prossimità dell'ambiente costruito, pur mantenendo inalterata la sostanza delle componenti strutturali del paesaggio, nell'intento di una completa integrazione con gli spazi aperti, assumendo come valore irrinunciabile il rilevante pregio naturale e paesaggistico delle aree libere e di frangia. Si noti altresì che l'intervento edilizio, così come configurato non interferisce con nessuna delle componenti paesaggistiche, tipologiche, architettoniche, storiche ed identitarie del luogo, essendo concepito proprio per integrarsi al meglio nello specifico contesto rurale.

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com



Vista ante operam

Consulenza e Collaborazione:

Silvia Nucci architetto

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com



Vista post operam

Consulenza e Collaborazione:

Silvia Nucci architetto

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com



Vista ante operam

Consulenza e Collaborazione:

Silvia Nucci architetto

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com



Vista post operam

Consulenza e Collaborazione:

Silvia Nucci architetto

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

In considerazione che:

- trattasi di un intervento di nuova edificazione, strettamente necessario al miglioramento della qualità dell'offerta produttiva nel rispetto della massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, della qualità progettuale e **della compatibilità rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali della zona**, che non ne altera la consistenza bensì favorisce il recupero e l'implementazione delle attività agricole (agro-silvo-pastorali) e delle attività connesse in una porzione di territorio spiccatamente vocata al proseguimento e allo sviluppo di dette attività;
- le opere in progetto non comprometteranno i livelli di continuità ecologica né la permanenza dei caratteri dei valori paesaggistici e non impediranno l'accessibilità alle fasce fluviali;
- l'intervento sarà realizzato con tecniche e materiali eco-compatibili, con l'impiego di materiali di tipo tradizionale che assicureranno la migliore integrazione paesaggistica adottando tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi, privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto e la reversibilità dei manufatti oltre alla riciclabilità delle componenti assicurando il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita;
- gli interventi non compromettono la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comporteranno l'impermeabilizzazione del suolo prevedendo a tale riguardo il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate

STUDIO TECNICO LUIGI ROCCHI GEOMETRA

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com

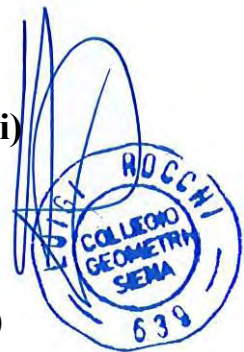
- la costruzione dei nuovi manufatti avverrà nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica in particolare nella stretta osservazione delle N.T.A. vigenti relative al Piano Operativo.

l'intervento proposto **risulta paesaggisticamente compatibile.**

I Tecnici

(Geom. Luigi Rocchi)

(Arch. Silvia Nucci)



Montepulciano, 18 ottobre 2022

