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 (1) e non.

1. RICHIEDENTE:

Christina Rotmann Johansen, nata a Vejle (DK) il 08.01.1973, c.f. JHN CRS 73A48 Z107G, in qualità di legale rappresentante della società "Selmont Agro aps" con sede in 7100 Vejle (Danimarca), Damhaven 5D, iscritta al registro delle imprese presso Agenzia del Commercio e delle Imprese (Erhvervsstyrelsen) al numero CVR-NR 34594368, e avente codice fiscale italiano n. 7626310151

❑Persona fisica ☒società ❑impresa ❑ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (3):

Progetto per lo spostamento di un volume residenziale ai sensi della L.R. 49/2009 e s.m.i. con realizzazione di annessi agricoli quali deposito attrezzatura agricola e ricovero animali.

3. OPERA CORRELATA A:
❑edificio
❑area di pertinenza o intorno dell'edificio
☒lotto di terreno
❑strade, corsi d'acqua
❑territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:
❑temporaneo o stagionale
☒permanente: a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistete o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)
❑residenziale ❑turistico-ricettiva ❑industriale/artigianale ☒agricola/funzioni connesse
❑commerciale ❑direzionale ❑altro ……..

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)
❑urbano ☒agricolo ❑boscato ❑naturale non coltivato ❑altro ……..

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INERVENTO E/O DELL'OPERA:
❑centro storico ❑area urbana ❑area periurbana ☒territorio agricolo ❑insediamento sparso
❑insediamento agricolo ❑area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:
❑costa (bassa/alta) ❑ambito lacustre/vallivo ❑pianura ☒ versante (collinare)
❑altopiano/promontorio ❑piana valliva(montana/collinare) ❑terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: **VEDI TAV. 1 – INQUADRAMENTO**

QUADRO 2:
Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria solo per le opere che non rientrano tra quelle valutabili mediante documentazione semplificata (vedi nota 1) (8)

1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO (9):

versante collinare attrezzato a fasce.

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

lotto coltivato fin dai primi anni '30, ad uliveto e, negli anni '50 e '60 anche a fiori, coltivati in serra ed in pien'aria.
Dai primi anni '70 è stata dismessa l'azienda agricola: sono state smantellate le serre, lasciando in loco tutti i vetri rotti e tutte le cisterne di gasolio e le tubazioni in ferro. Le terrazze sono state sommerse dai roveti e dalla vegetazione spontanea, ad eccezione delle porzioni intorno alle abitazioni.
Nei primi anni 2000 un incendio ha rovinato parte degli olivi presenti, arrivando molto vicino alle abitazioni presenti.
Dopo l'acquisto del lotto da parte della richiedente, è iniziata un'importante opera di pulizia e di bonifica, resasi necessaria anche come prevenzione incendio. Sono stati tagliati i rovi lasciati crescere incolti per anni e sono venuti alla luce i vetri rotti delle precedenti serre e anche le cisterne in ferro e le tubazioni in ferro per il riscaldamento delle serre. La terra delle fasce è stata quanto più possibile vagliata e vangata per eliminate i vetri presenti. Le cisterne e le tubazioni in ferro sono state rimosse.

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:

All'interno del compendio "Villa Frezzini", antistante il fabbricato in oggetto, sorge la "Torre medioevale detta dei Mostaccini", soggetta al vincolo architettonico puntuale ai sensi dell'art. 10 comma 3° lettera "a" del D.Lgs 42/2004, è vincolata quale bellezza puntuale ai sensi del Decreto Ministeriale notificato in data 31 marzo 1938. (vedi allegato vincolo).

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: → **VEDI: TAV. 1 - INQUADRAMENTO**

☒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; → **VEDI: TAV. 2 e 3: STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI ESTESE.**

☒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; → **VEDI: TAV. 2 e 3 STATO DI FATTO – SEZIONI ESTESE; TAV. 6 e 7 PROGETTO – SEZIONI ESTESE; TAV. 11 e 12 CONFRONTO – SEZIONI ESTESE.**

☒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; → **VEDI TAV. 4 PIANTE – STATO DI FATTO; TAV.8 e 9 PIANTE- PROGETTO.**

☒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; → **VEDI TAV. 4 STATO DI FATTO – PIANTA, SEZIONI E PROSPETTI; TAV. 8 e 9 PROGETTO - PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI.**

☒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; → **VEDI TAV. 4 STATO DI FATTO – PIANTA, SEZIONI E PROSPETTI; TAV. 8 e 9 PROGETTO - PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI.**

☒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 notiz;ie 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);

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi):

La zona di intervento ripresa dalla via dei Colli.

La zona di intervento ripresa dalla fascia antistante.

Ripresa aerea del lotto durante le operazioni di pulizia. Ottobre 2013.

Vista di dettaglio del manufatto abitativo condonato in previsione di demolizione.

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIEMNTO 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:

AREA VINCOLATA AI SENSI DEL D.M. 22.02.1964: "DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA ZONA DELLA "CITTA' ALTA" ED AREA CIRCOSTANTE NEL COMUNE DI BORDIGHERA." ED INTEGRATO DAL D.M. 24.4.1985: "INTEGRAZIONE DELLE DICHIARAZIONI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO RIGUARDANTI IL COMUNE DI BORDIGHERA DI CUI AI D.M. 22.02.1964 E 1.12.1975".
SI ALLEGANO ESTRATTI CARTOGRAFICI, CON EVIDENZIATO L'EDIFICIO OGGETTO DI AMPLIAMENTO E TESTO DEL DECRETO.

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 interesano l'area di intervento, il contesto paesaggistico (4)

Il lotto di campagna oggi è stato completamente pulito dai rovi e dagli arbusti infestanti che lo hanno ricoperto per gli ultimi decenni, dopo la dismissione delle coltivazioni di fiori e degli ulivi tutt'oggi presenti.
Peculiarità del lotto sono le profonde fasce, ampie e piuttosto pianeggianti, che ben si offrono per la coltivazione e il pascolo. E' intenzione ripristinare le coltivazioni degli olivi per la produzione.

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 (5):

E' assoluta volontà della committenza non alterare il territorio nelle sue peculiarità: saranno infatti mantenuti inalterati tutti i muri delle fasce presenti e sono in fase di rispristino quelli crollati, senza minimamente alterarne le caratteristiche: per la ricostruzione dei muri, sono infatti utilizzate le pietre ritrovate in loco.
Per quanto riguarda lo spostamento del volume residenziale a progetto e la creazione dell'annesso deposito agricolo e ricovero equini, assoluta priorità degli scriventi è di rispettare lo stile e le architetture presenti nel lotto e nelle immediate adiacenze, aggiungendo un edificio che riprenda nel suo linguaggio architettonico, nelle sue dimensioni e proporzioni i manufatti oggi presenti.
Il fabbricato a progetto si sviluppa su due livelli: quello sottostante, interrato su tre lati, con accesso dal prospetto sud, accoglie il ricovero per gli animali, nella parte frontestante e il magazzeno per il ricovero dell'attrezzatura agricola nella parte posteriore; al piano superiore, invece, è recuperato un piccolo alloggio per un bracciante agricolo.
Il prospetto Sud, accesso del magazzeno e della stalla, riprende in tutto e per tutto la fattezza della vicina "casina del Contadino", ex casa del fattore della Proprietà "Villa Frezzini", trasformata nei primi anni 70 in villa indipendente e oggi proprietà di terzi, copiandone lo stile e le proporzioni di scansione della facciata, riproponendo le tre arcate al piano sottostante e le tre finestre, centrate sopra agli archi, al piano soprastante.
Gli altri prospetti sono ad un piano solo: i prospetti Est e Ovest sono molto semplici e privi di bucature; il prospetto Nord è anch'esso molto semplice e presenta il portone di accesso all'alloggio e un portone cieco per rispettare la simmetria.
Anche per le finiture e materiali è volontà riproporre le stesse finiture usate per gli altri edifici: facciate in pietra locale, serramenti e portoni in legno, tetto a capanna in coppi con struttura portante e mantovana in legno.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (6):

l'edificio a progetto permetterà di ricoverare tutte le attrezzature agricole al coperto nel sottosuolo, in luogo riparato dalle intemperie e dalla vista.
Occasione della realizzazione del ricovero è anche lo spostamento del volume residenziale e il suo recupero con un architettura che meglio si intona agli edifici esistenti, demolendo l'attuale edificio abitativo condonato, per nulla adeguato al paesaggio circostante.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (7)

La mitigazione dell'impatto visivo è tema fondamentale per questo intervento.
Infatti le caratteristiche architettoniche dell'edificio a progetto, le sue proporzioni e dimensioni sono riprese dai vicini edifici.
La posizione dell'edificio in costruzione è anche stata dettata dalla volontà di posizionarlo in zona facilmente accessibile dai mezzi agricoli, in zona abbastanza baricentrica rispetto alla campagna, e in posizione tale da non deturpare il panorama e la vista agli edifici retrostanti, e in posizione non troppo vicina alla villa padronale, per non distogliere lo sguardo dalla stessa.
Riteniamo infatti, che la localizzazione scelta per il progetto, possa non alterare la vista della campagna dalla frontestante via dei Colli.
Quando saranno piantumanti gli olivi per il ripristino dell'azienda agricola, il nuovo edificio sarà ancor meglio integrato nel paesaggio campestre circostante.

Data, 23.12.2013

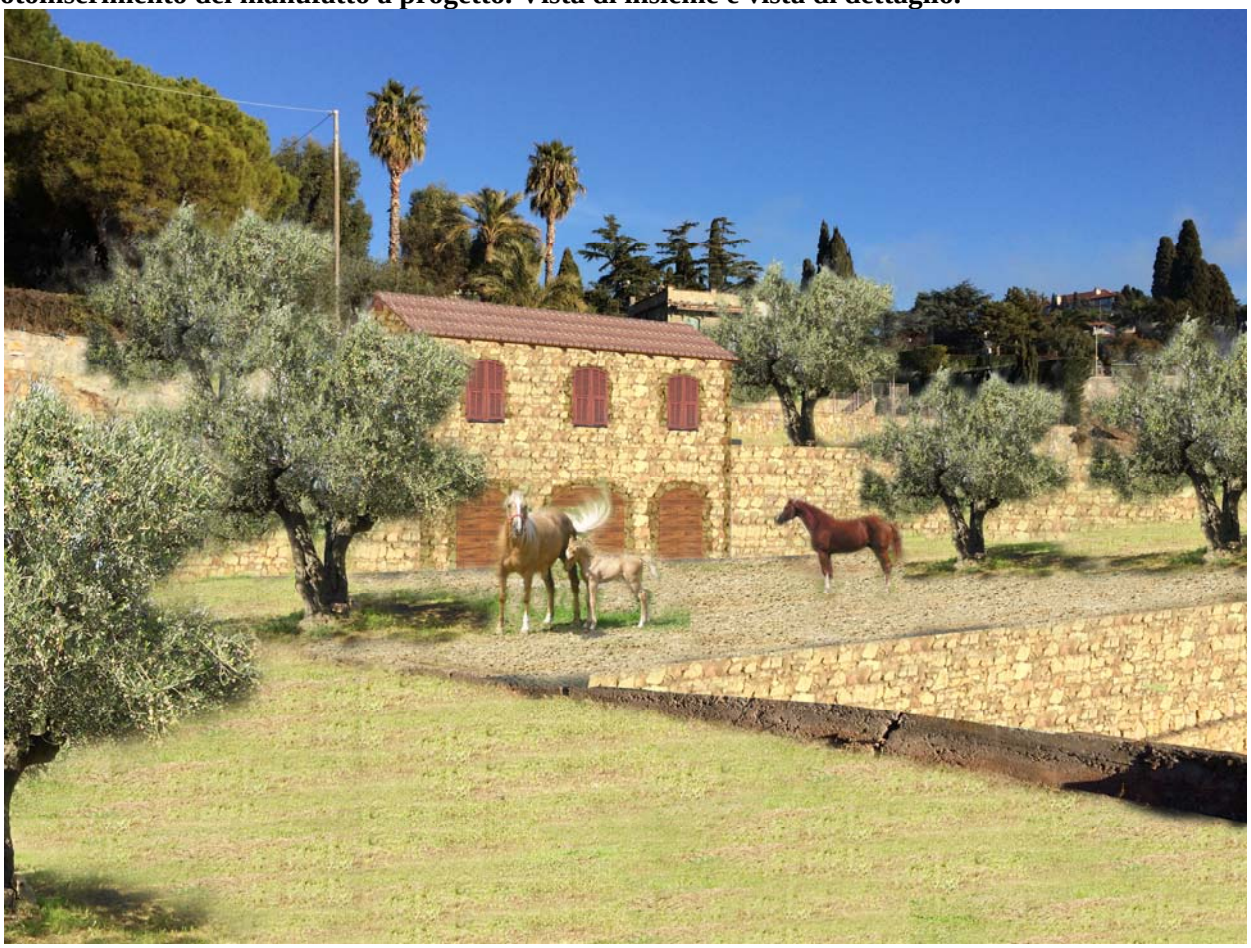
Firma del Richiedente: Firma del Progettista dell'intervento

Per Selmont Agro aps.
Christina Rotmann Johansen

Arch Micol Maiga

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

Fotoinserimento del manufatto a progetto. Vista di insieme e vista di dettaglio.



data, 23.12.2013

Firma del Richiedente:

Per Selmont Agro aps,
Christina Rotmann Johansen

Firma del Progettista dell'intervento

Arch Micol Maiga