

**NOTE****VALUTAZIONE PAESISTICA  
E AMBIENTALE**

**10 – MARCIANO**  
UTOE 6 – MARCIANO POGGIOLO  
AMBITO A – MARCIANO

**NALISI DELLO STATO DI FATTO:**

Marciano è un centro storico di notevole valore posto su un rilievo collinare in sponda sinistra del torrente Archiano, tutto compreso all'interno di *un'area di tutela paesistica degli aggregati* del PTCP art.13/5/b1. L'area di tutela comprende sia il centro storico che la modesta area edificata esterna al centro su area pianeggiante e costituita da edifici unifamiliari posti lungo una ex strada campestre ora di collegamento.

Tale edificazione modesta e diffusa non altera la percezione del nucleo storico e le aree di protezione (F1 e F3) non edificate separano l'edilizia recente da quella storica.

**INTERVENTO PROPOSTO:**

L'intervento, nel rispetto degli obiettivi generali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ha i seguenti scopi:

- Riqualificazione e valorizzazione dell'intero centro storico di Marciano e tutela dei coni visivi;
- Riqualificazione dell'area di recente urbanizzazione;
- Modesto incremento di popolazione, anche con la realizzazione di incrementi edilizi in prossimità degli insediamenti recenti

Sono previsti i seguenti interventi:

- la realizzazione di un ampio spazio verde alberato ai lati e parallelo alla strada campestre che consenta il mantenimento di un canale visivo da est verso ovest in direzione del nucleo storico.
- La collocazione di modeste volumetrie edificate lungo la strada campestre, ora di lottizzazione; in particolare due edifici isolati in allineamento stradale e in direzione ovest, in prossimità del fosso del Carlese, e gli altri tre a consolidare la compagine urbana di più recente edificazione lungo e all'interno della strada comunale di Marciano.
- La creazione d'idonee schermature a verde previste a migliorare quelle esistenti lungo la strada comunale e il fosso del "Carlese".
- Il mantenimento del paesaggio agrario nelle aree non costruite limitrofe.
- Nella parte prossima al centro storico sul lato Nord-Est, con la procedura del piano di recupero, l'eliminazione di fabbricati agricoli recenti, impropri e degradati e la loro sostituzione con tre edifici unifamiliari posti a distanza dal centro storico a definire uno spazio pubblico a verde attrezzato, che va a lambire, nella parte superiore, la strada vicinale di crinale.
- Nella parte recente, sempre con la procedura del piano di recupero, la sostituzione di una serie di annessi e di autorimesse (nel lotto posto in prossimità delle due strade di accesso a Marciano) con un edificio unifamiliare isolato.

**DESTINAZIONE, PARAMETRI DIMENSIONALI:**

Sono ammessi al massimo n. 9 nuovi edifici unifamiliari per una volumetria totale consentita massima di 7000 mc. di cui mc. 3000 di recupero e mc. 4000 di nuova edificazione, in riduzione quindi rispetto alle previsioni del vigente PRG pari a mc. 13.250 (zone B e C).

Volume massimo per ciascun intervento mc. 750 in allineamento organico con gli edifici esistenti.

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:**

La realizzazione degli interventi è condizionata:

- al miglioramento della rete di depurazione con l'allacciamento ai servizi esistenti e la realizzazione di un sistema di depurazione per l'intero nucleo;
- la realizzazione dell'area per verde pubblico ed la dotazione di verde privato per gli edifici più prossimi al nucleo storico.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in armonia con gli assetti tipologici e plano-volumetrici esistenti.

Le eventuali integrazioni edilizie avranno forma elementare con semplificazione delle varietà cromatiche e materiali di finitura omogenei e avranno due piani fuori terra, con altezza massima di 6,50 ml in gronda. Le pareti esterne saranno prive di aggetti con rivestimento in pietra con lavorazioni e tonalità caratteristiche del luogo, infissi in legno.

Le coperture saranno a capanna, prive d'abbaini e lucernari, pendenza non superiore al 30% con manto in tegole e coppi o lastre di pietra, con l'esclusione di terrazze a tasca.

Le recinzioni dei vari edifici avranno caratteristiche tra di loro omogenee con materiali costruttivi in cotto e pietra.

Eventuali garage saranno ricavati al piano terreno, anche in corpi ad un piano posti in aderenza. Non sono ammessi piani interrati. Le aree scoperte saranno a prato o inghiaiate, con eventuali limitate pavimentazioni in pietra.

Tutti gli interventi dovranno valorizzare il contesto di edilizia di valore storico presente nell'area.

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA:***Analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria*

Gli interventi interessano aree residuali interessate da un'agricoltura marginale se non abbandonata e degradata. Non sono presenti aree a destinazione esclusivamente agricola ed a coltura a maglia fitta.

*Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato esistente.*

Ogni intervento sugli edifici compresi nell'area di trasformazione, compresa la manutenzione straordinaria, sarà assoggettato a norme che prevedano l'impiego di materiali tradizionali per gli esterni e le aree di pertinenza, e in particolare sulle pareti esterne l'uso di pietra a vista e di rivestimenti con tonalità cromatiche delle terre. Sia per i nuovi edifici, sia per gli esistenti in caso d'intervento, sarà prescritta la messa a dimora di essenze di alto fusto a schermatura della nuova edificazione. Anche l'area a verde tra il nucleo antico e la nuova edilizia sarà dotata di essenze di alto fusto di tipo autoctono.

#### VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

L'ambito oggetto d'intervento è dotato di infrastrutturazione (reti energia e strade). La rete di fognatura esistente dovrà essere adeguata con l'installazione di un impianto di depurazione per l'intera compagine urbana.

#### PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO:

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità esecutive subordinando le realizzazioni dei nuovi interventi edilizi, alla preventiva sistemazione ambientale, sia dell'area attrezzata a verde pubblico, che delle aree a sistemazione arborea di contorno per la creazione delle schermature previste dalle valutazioni.

Tutti gli interventi saranno realizzati o attraverso intervento diretto o attraverso un piano attuativo di iniziativa privata e/o convenzionata privato/pubblico.

L'area destinata a verde attrezzato prevista tra il nuovo ed il vecchio insediamento non può essere ridotta né spostata, salvo in funzione migliorativa.

La sua realizzazione dovrà precedere il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni previste nel comparto piano di recupero n°1.

Sono in particolare prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- l'individuazione dei lotti, dei volumi e delle superfici pubbliche descritte nella planimetria allegata alla presente scheda;
- l'individuazione dei sedimi edificabili descritti nella planimetria allegata alla presente scheda, nel caso di interventi diretti;
- relativamente al piano di recupero n.1, la profondità massima dei nuovi lotti lungo la strada esistente a nord-est del centro storico, che non può essere maggiore di 20 m.;
- relativamente alla previsione dei n.2 nuovi edifici posti sul limite sud dell'area oggetto di valutazione, la profondità massima dei lotti lungo la strada non può essere maggiore di 20 m.;
- gli obiettivi d'intervento, le caratteristiche dimensionali, nonché le destinazioni d'uso degli edifici conseguenti agli interventi descritti nei punti precedenti.