

# COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

## PIANO ATTUATIVO COMPARTO UNICO VILLAMAGNA / ANTELLA

PER IL TRASFERIMENTO DI QUOTA PARTE DELLA VOLUMETRIA GIÀ PREVISTA A VILLAMAGNA NELLA FRAZIONE DI ANTELLA



Antella

**Committente:**  
COOPER BAGNO A RIPOLI

**Proprietà:**  
COOPER BAGNO A RIPOLI

Sig. Bruno TOTI

Sig. Giuseppe CECCARELLI

**Progettista:**  
Arch. Rossano MORANDINI  
Arch. Danilo DEI



Villamagna

TAVOLA:

OGGETTO:

4

RELAZIONE PAESAGGISTICA

## PREMESSA

La relazione in oggetto non può esimersi dal confronto del presente piano con quelle che erano le previsioni del Piano Attuativo di Villamagna adottato dal Comune nell'Aprile del 2004 in attuazione di quanto previsto nella scheda n°5 dell'allora vigente Regolamento Urbanistico e cioè la realizzazione di n°64 stanze per un totale di circa 28 appartamenti.

Questa precisazione è quanto mai opportuna al fine di dimostrare che quanto qui proposto scaturisce da una faticosa ricerca da parte dell'Amministrazione Comunale di una "alternativa" rispetto a scelte urbanistiche già precedentemente consolidate che oggi, obbiettivamente, contrastano con una moderna cultura urbanistica che pone sotto tutela il "territorio aperto", estendendo tale categoria anche alle piccole frazioni come quella di Villamagna. Questa frazione se pur ha avuto un modesto sviluppo urbanistico in anni recenti, ha mantenuto sostanzialmente integra l'antica "struttura del paesaggio" che rischierebbe di essere definitivamente compromessa nel caso venisse attuato il pesante incremento urbanistico previsto dal vecchio piano.

Questa proposta quindi ha l'obiettivo primario di "liberare" il "borgo di Villamagna" da ulteriori notevoli previsioni edificatorie, come quelle già verificatesi negli anni settanta, mantenendo solo una minima parte delle volumetrie previste dall'amministrazione comunale (ovvero 12 stanze sulle 64 previste per un totale di circa 4-5 piccoli appartamenti) trasferendone la maggior parte in un'area già storicamente urbanizzata come il centro dell'Antella.

Nella Figura n°1 si leggono le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente prima della variante di assestamento del Luglio 2008, in particolare la scheda n°5 che prevedeva un'urbanizzazione su tutta l'area prospiciente la Pieve.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata adottato nell'Aprile 2004 pur mantenendo le stesse volumetrie recepiva alcuni suggerimenti della Soprintendenza allontanando i fabbricati dallo specchio visuale della Pieve e avvicinandoli alla lottizzazione di villette costruite negli anni '70 (Fig. n°2).

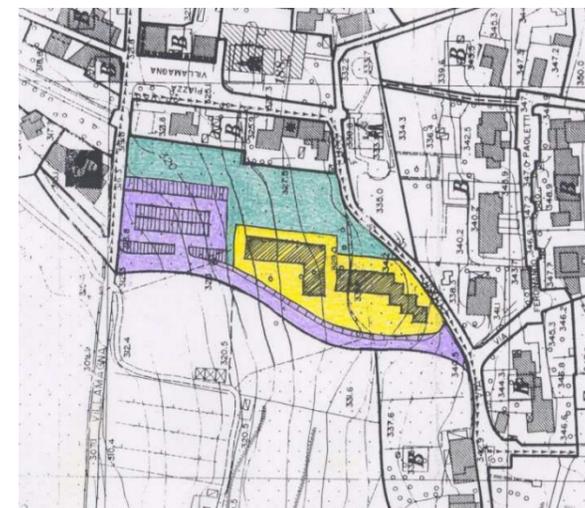


Fig.1 Previsione del Regolamento Urbanistico che destinava ad edificazione tutta l'area prospiciente la Pieve

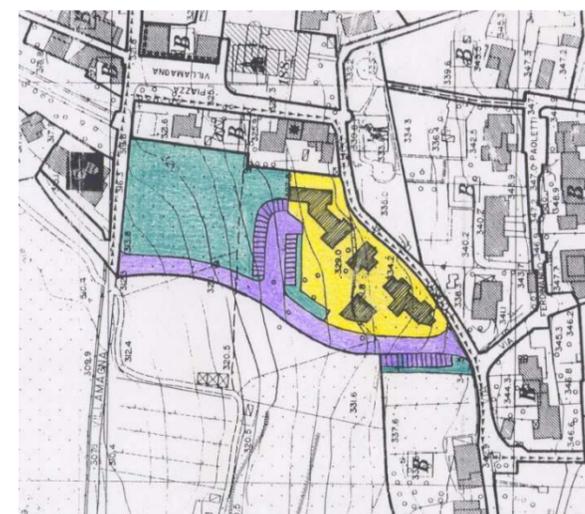


Fig.2 Piano Attuativo adottato dal Comune che, pur prevedendo le stesse volumetrie, recepiva alcuni suggerimenti della Soprintendenza allontanando i fabbricati dallo specchio visuale della Pieve e avvicinandoli alla edificazione degli anni '70.

L'attuale proposta, pur mantenendo una modesta palazzina al fine di garantire la realizzazione di alcune inderogabili attrezzature pubbliche come un parcheggio, "libera" la vasta area agricola prospiciente la chiesa (quasi 9000mq) da ogni urbanizzazione ed inoltre, assicurandone la cessione al Comune, preclude di fatto ogni futuro sviluppo edilizio della frazione di Villamagna (Fig.n°3).

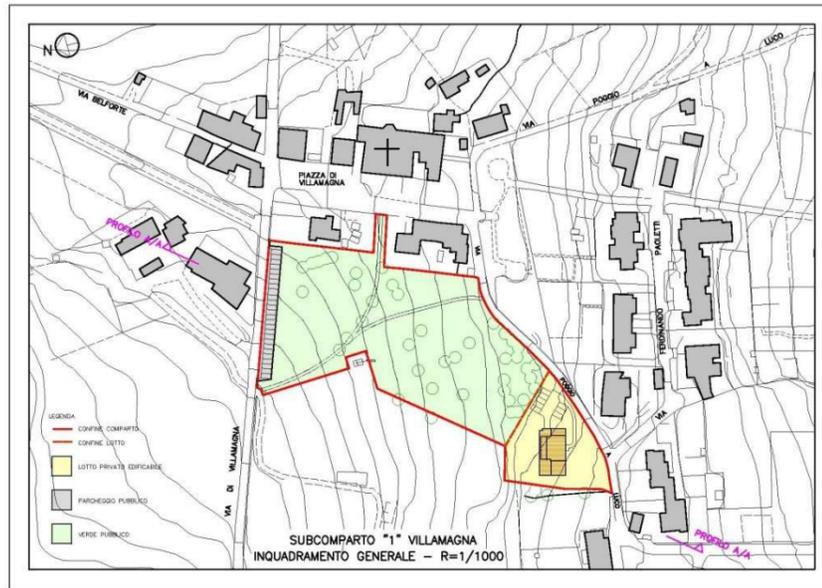


Fig. 3 Il presente Piano Attuativo riduce dell'80% le previsioni del vecchio Regolamento Urbanistico, prevedendo una sola palazzina di 4/5 piccoli appartamenti, localizzata in area limitrofa alla vecchia edificazione degli anni '70. Viene inoltre previsto un parcheggio longitudinale a Via di Villamagna prospiciente il Circolo Ricreativo. Una vasta area a verde naturale davanti alla vecchia Pieve viene ceduta al Comune.

Concludiamo infine questa premessa facendo presente che questo Piano non approfondisce in questo momento "l'aspetto architettonico dei fabbricati" che potranno essere valutati nelle successive fasi attuative della richiesta dei "Permessi di Costruire".

#### CONTESTI IN CUI SI INSERISCONO LE OPERE CON ANALISI DELL'EVOLUZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ED INSEDIATIVO.

Per gli aspetti di analisi del territorio all'interno dei quali si sviluppa il presente Piano, si rimanda più specificamente al fascicolo denominato "Quadro Conoscitivo" riportato nella Tav.n°2 del presente piano.

Nel suddetto fascicolo sono analizzati approfonditamente i due "ambiti territoriali" di **Villamagna** e di **Antella** all'interno dei quali si sviluppano le rispettive proposte urbanistiche. Tali ambiti sono stati divisi in 10 diversi paragrafi:

A1) Caratteri fisici e morfologici, A2) Caratteri geologici ed idraulici, A3) Caratteri naturali, A4) Caratteri storici e culturali, A5) Caratteri agronomici, A6) Caratteri

paesaggistici, A7) Valori visuali, A8) Caratteri insediativi, A9) Infrastrutture a rete, A10) Strumenti di Pianificazione e governo del territorio.

Da tale analisi risulta in sintesi che per quanto concerne l'ambito storico-paesaggistico di Villamagna: "... ci troviamo di fronte ad un alto grado di rilevanza naturalistica ed ecosistemica oltre che storico-antropica. Sono presenti infatti significative estensioni di aree con funzioni di reticolarità ecologica rappresentata da "corridoi lineari" e da "corridoi diffusi" oltreché da numerose stazioni di passo.

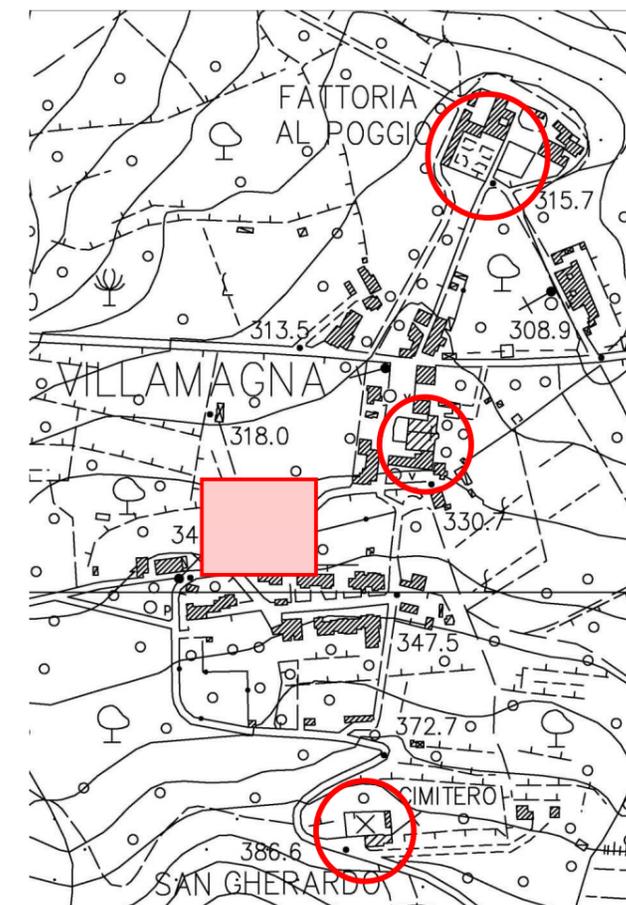


Fig.4 Planimetria con indicazione dell'area di intervento edilizio in relazione alle emergenze storiche circostanti con le quali ha relazione visuale: Pieve di San Donnino, Fattoria Il Poggio, Oratorio di San Gherardo.

La rilevanza storico-antropica è rappresentata da quella miriade di minuscoli insediamenti sparsi di origine rurale di grande fascino paesaggistico, sia nelle configurazioni diffuse come le case coloniche che ne costituiscono la matrice, sia nelle emergenze come la Pieve di San Donnino e l'Oratorio di S. Gherardo o (tra quelle non ecclesiastiche) la Fattoria il Poggio, che hanno relazioni visive con l'intervento edilizio in oggetto (Fig.n°4,5,6,7).



*Fig.5 Pieve di San Donnino*



*Fig.6 Oratorio di San Gherardo*



*Fig.7 Fattoria Il Poggio*

Oppure Villa di Poggio a Luco, Castelbelforte e il Monastero dell'Incontro, che anche se non hanno relazioni visive dirette, rappresentano testimonianze tutte dell'antica

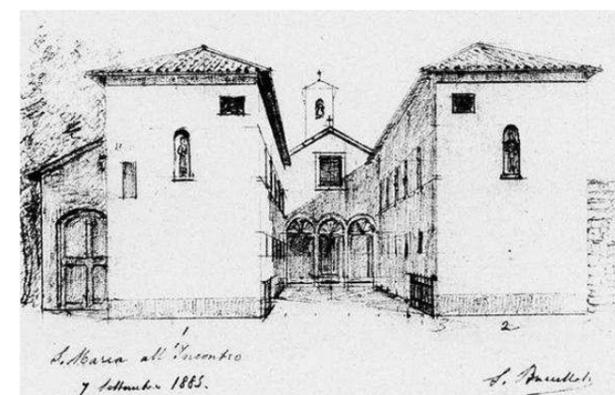
stratificazione culturale di queste terre interessate dalla civiltà etrusca ancor prima che da quella romana (vedi Fig. n°8,9,10)....”.



*Fig.8 Castel Belforte*



*Fig.9 Villa di Poggio a Luco*



*Fig.10 Eremito dell'Incontro nel 1885*

Si evidenzia insomma a Villamagna, così come affermato anche nel “Quadro Conoscitivo” redatto dal Comune, un’integrità della struttura profonda del paesaggio che risulta costituita da una parte dalla conformazione geologica collinare attraversata da sorgenti e corsi d’acqua perenni e stagionali oltreché da formazioni forestali naturali, dall’altra dalla permanenza di una rete viaria originaria che ancora distribuisce insediamenti sparsi dalle antiche matrici storico-culturali.

La frazione di Villamagna quindi mantiene la massima integrità delle proprie matrici culturali, infatti. Unico elemento di frammentazione di tipo areale risulta essere il recente insediamento residenziale costruito negli anni '70 che si attesta a sud del centro abitato (Fig.n°11).



Fig.11 Piazza di Villamagna con sullo sfondo l’insediamento costruito negli anni ‘70



Fig.12 Particolare dell’insediamento costruito negli anni '70 a sud del paese

E’ interessante notare che dalla lettura della cartografia del Catasto Generale della Toscana del 1863 (Fig. n°13) la Pieve di San Donnino mantenesse integra la caratteristica di essere isolata nella campagna rurale tipica di tutte le antiche pievi.

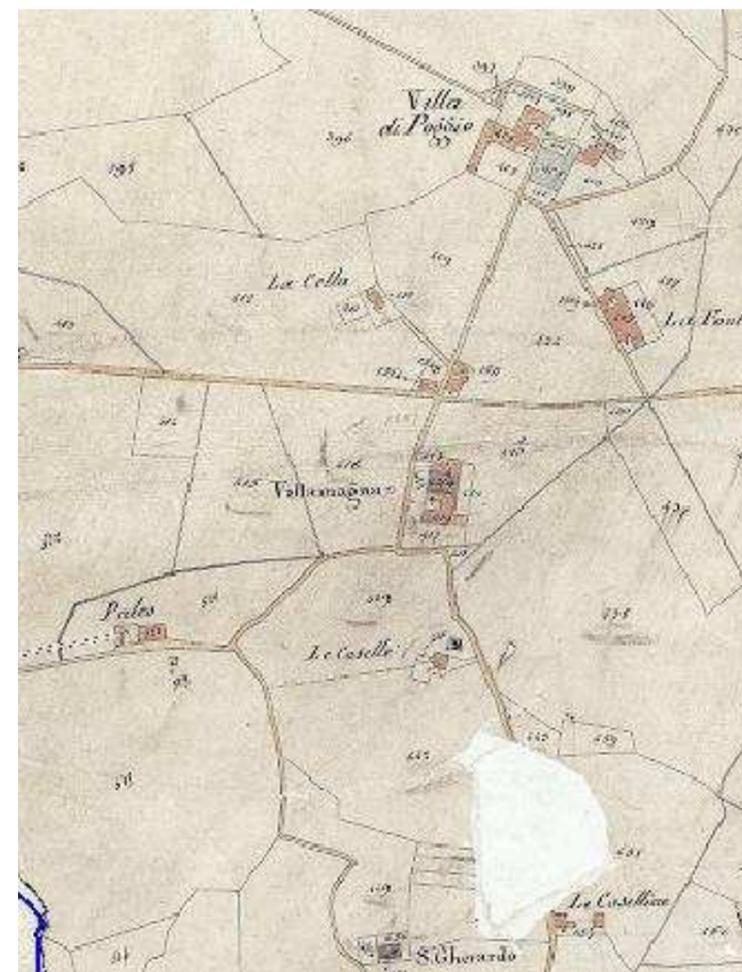


Fig.13 Estratto della Carta del Catasto Generale della Toscana - Anno 1863 -

Esaminando la suddetta Carta del Catasto di Fig. n°13 e le altre carte presenti nel “Quadro Conoscitivo” redatto dal Comune (Fig.n°14-15-16-17-18-19-20) che rappresentano l’evoluzione storica del tessuto stradale dalla metà dell’800 fino ad oggi, si può notare inoltre che, per quanto riguarda la zona in prossimità dell’intervento in oggetto, almeno quella vicina al nucleo storico dell’abitato di Villamagna, il tessuto storico della viabilità principale

di metà '800 risulta quasi invariato nel tempo con trasformazioni che riguardano più che altro l'assetto della viabilità secondaria.

Rimangono infatti invariati fino ad oggi sia l'asse trasversale che collega le maggiori emergenze storiche presenti nel territorio quali la Fattoria Al Poggio, l'antica pieve di San Donnino e l'oratorio di San Gherardo nonché i due collegamenti quali la vecchia Via di S.Romolo (che diventa poi Via di Villamagna) e la Via di Balestrieri che tagliano da est ad ovest il territorio (Vedi confronto Fig. n° 14-19).

Più in generale dalla lettura delle stesse carte che analizzano l'evoluzione del tessuto storico stradale e lo sviluppo dell'edificato trasformato negli anni dal 1861 al 1998, si nota che già ai primi del '900 sono state dismesse alcune strade di campagna che collegavano la zona in prossimità della Fattoria il Poggio a Luco con il Convento dell'Incontro ed il Poggio Balestrieri (Vedi confronto Fig.n° 14-15).

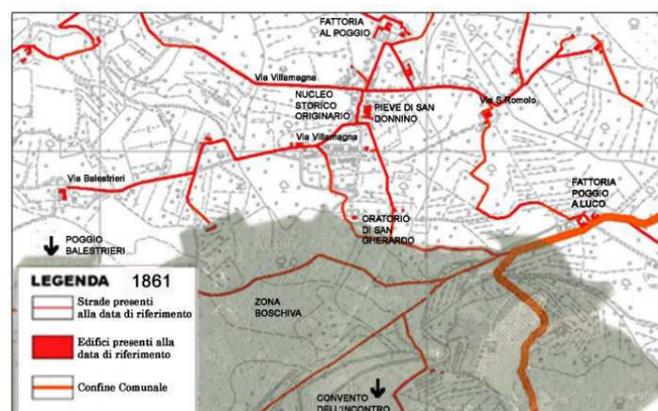


Fig.14 Carta dell'evoluzione del sistema insediativo – 1861

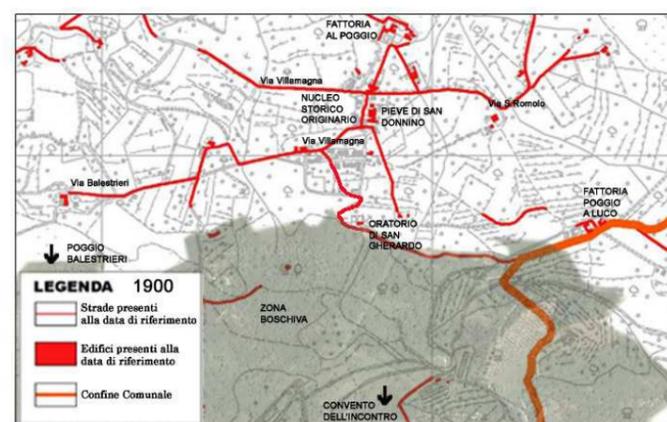


Fig.15 Carta dell'evoluzione del sistema insediativo – 1900

Si nota inoltre curiosamente che negli anni '30 assistiamo alla presenza di un nuovo tessuto stradale di interesse minore (viottoli di campagna, tratturi etc) probabilmente legato allo sviluppo dell'attività agricola oltre ad un rafforzamento degli assi viari principali.

Si noti ad esempio il nuovo raccordo sulla strada che dalla Pieve di San Donnino raggiunge l'Oratorio di San Gherardo che allungandone il percorso ne diminuisce la pendenza. Tale sviluppo comunque riguarda prevalentemente la zona nord del territorio dato che la zona sud risulta occupata soprattutto da aree boschive (Vedi Fig. n°16).

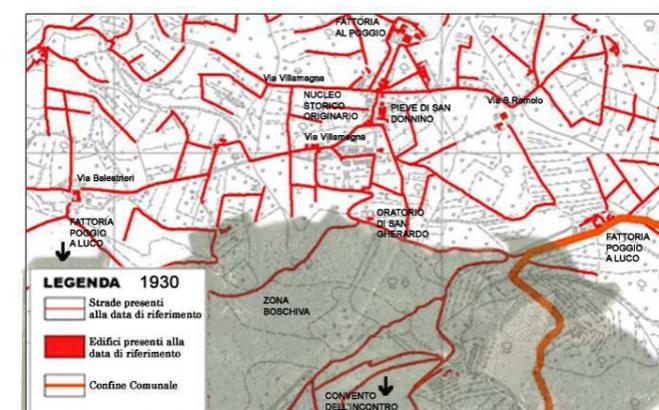


Fig.16 Carta dell'evoluzione del sistema insediativo - 1930

Il tessuto di stradine secondarie che negli anni '30, abbiamo visto, raggiunge la massima intensità, subirà negli anni successivi sensibili dismissioni dovute al fenomeno di abbandono delle campagne che dal dopoguerra sarà sempre più intenso fino agli anni '70 quando si verificherà una inversione di tendenza e le vecchie case coloniche saranno riacquistate e riabitate come residenze di lusso (Vedi Fig.n°17-18).

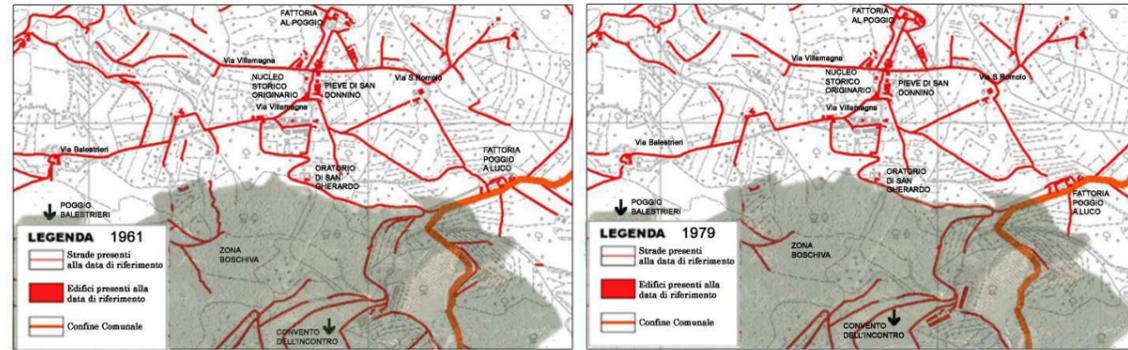


Fig.17-18 Carta dell'evoluzione del sistema insediativo – 1961 e 1979

In questi anni l'interesse per l'abitazione in campagna sarà così rilevante che si costruiranno pure nuovi insediamenti (casette a schiera etc) per coloro che non hanno sufficienti mezzi per permettersi una vecchia casa rurale. Ne è esempio a Villamagna la Lottizzazione costruita negli anni '80 ben visibile nella Fig.n°19.

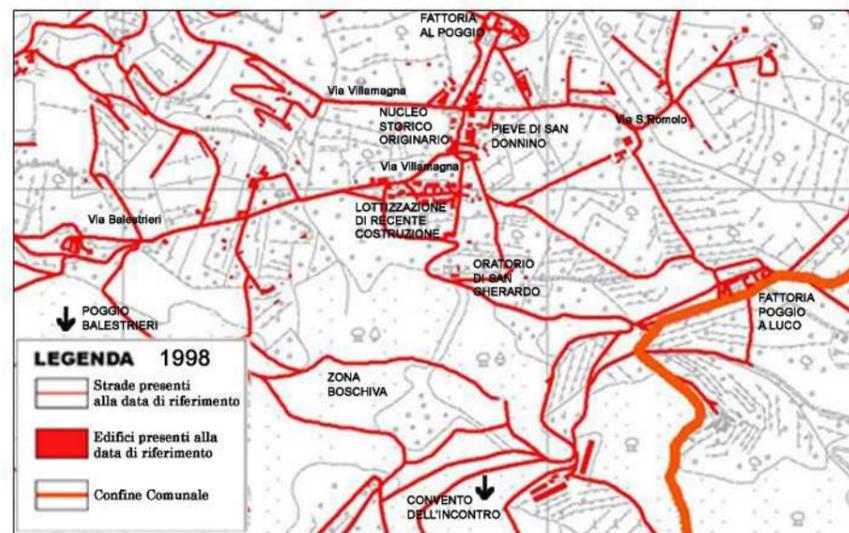


Fig.19 Carta dell'evoluzione del sistema insediativo - 1998

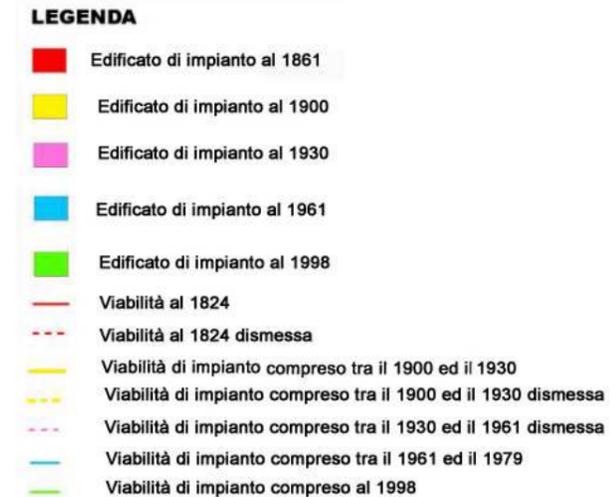


Fig.20 Periodizzazione del sistema insediativo con relativa legenda

Un quadro generale riassuntivo della evoluzione urbanistica lo abbiamo anche osservando la Fig. n°20 dove si riassume lo sviluppo del sistema insediativo nel corso degli anni parallelamente alla trasformazione del tessuto stradale e dove riemergono i fatti già prima rilevati.

Per quanto riguarda gli edifici assume particolare rilevanza la casa costruita negli anni '50 proprio all'ingresso della Piazza principale compromettendo in maniera significativa lo "spazio agricolo" prospiciente la Pieve di San Donnino che in questo modo subisce anche se in misura più ridotta, quel "processo di inurbamento" che ha soffocato lo splendore di molte antiche pievi che costellavano il territorio del Valdarno, da Arezzo a Firenze. Ancora per quanto riguarda gli edifici osserviamo di nuovo il significativo incremento urbanistico avvenuto alla fine degli anni '70 con la costruzione della lottizzazione posta a monte del paese e già illustrata alle Fig. n°11-12.

In conclusione comunque si può ribadire che a Villamagna la "struttura profonda" del paesaggio non è andata sicuramente perduta ed è ancora possibile apprezzare per chi la visita il fascino dell'antica "matrice rurale".

Tutt'altro discorso invece per l'ambito di **Antella** che insieme a Grassina e a Bagno a Ripoli Capoluogo, costituisce uno dei tre centri urbani con maggiore pressione insediativa.

E' interessante notare, attingendo a quanto espresso nel Quadro conoscitivo, che il paese di Antella risulta decentrato rispetto al sistema Ponte a Ema-Grassina e presenta una crescita piuttosto ordinata intorno al proprio nucleo originario costituito dalla Piazza Peruzzi: "... Le dimensioni, i caratteri tipicamente urbani della strada che lo unisce alla struttura ospedaliera di Ponte a Niccheri (Vedi Fig.n°29) e la presenza del nastro autostradale determinano una connotazione decisamente urbanizzata di questa parte del paesaggio".

Questo fenomeno di espansione dell'edificato sviluppato a sud dell'autostrada è ben visibile anche dall'analisi delle carte relative ai caratteri insediativi e di evoluzione del sistema insediativo presenti nel Quadro conoscitivo già preso in considerazione per l'ambito di Villamagna.

A differenza di Villamagna però, si può notare che, dalla metà dell'ottocento ad oggi, per il caso di Antella c'è stata una espansione del tessuto stradale e dell'edificato intorno al nucleo originario molto più significativa ed accelerata nel tempo con molteplici trasformazioni del tessuto strutturale.

In particolare si nota che l'unica costante a rimanere invariata nel tempo, dall'ottocento ad oggi, risulta essere l'asse da nord a sud della viabilità ovvero la strada che dal crinale di Osteria Nuova/San Donato raggiunge la valle dell'Ema e quindi la strada per Greve toccando

importanti emergenze storiche come il Borgo di Lappoggi ove spicca l'omonima via medicea (Vedi Fig.n°21).

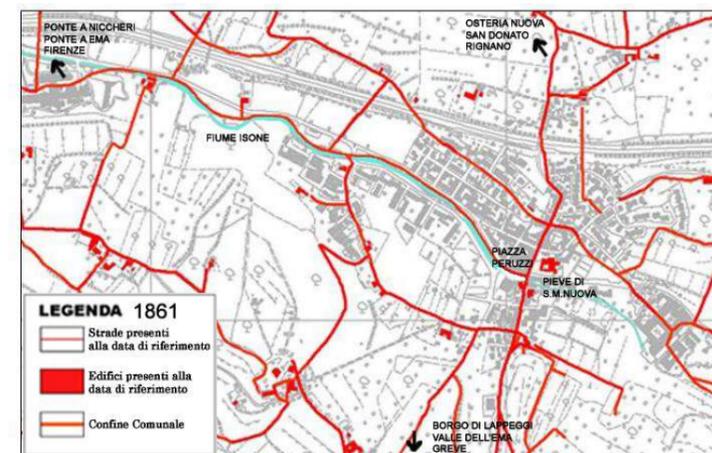


Fig.21 - Carta dell'evoluzione del sistema insediativo -1861.

Di minore importanza la viabilità est-ovest costituita principalmente dal collegamento di Antella con Ponte a Niccheri-Grassina-Ponte ad Ema che ancora agli inizi del novecento erano frazioni pressochè inesistenti. Questa viabilità che seguiva sostanzialmente il percorso del fiume Isona (Il torrente che dalle colline di Montisoni attraversa il centro di Antella e sfocia nel fiume Ema in località Ponte a Niccheri) e che appare addirittura dismessa nel 1900 (vedi Fig.22), subisce una vera e propria trasformazione quando dai primi decenni del secolo scorso inizia il forte incremento urbanistico di Antella oltrechè di Grassina e Ponte a Ema. A quel punto si è resa necessaria la realizzazione di una nuova strada con un tracciato molto più rettilineo rispetto alla vecchia via che seguiva il torrente in modo da velocizzare il collegamento di Antella con Ponte a Niccheri e quindi con Ponte a Ema, Grassina e anche Firenze.

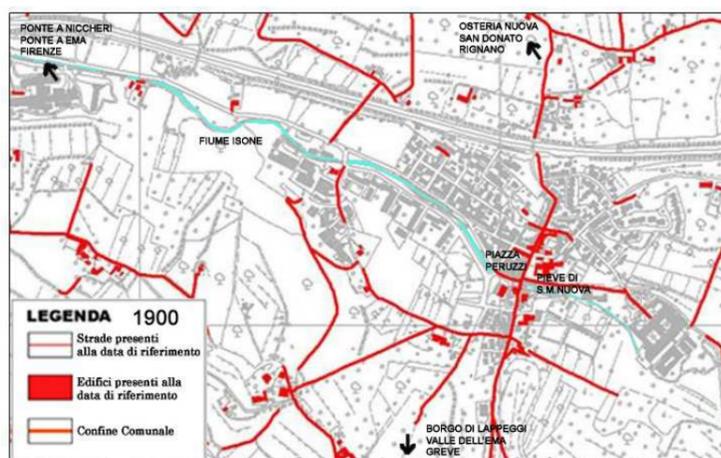


Fig.22 - Carta dell'evoluzione del sistema insediativo -1900

Nascono inoltre dagli anni '30 nuove strade presso il centro di Antella dove sono iniziate a crescere nuove case e nuovi opifici sia sulla direttrice nord-sud (Via di Pulicciano – Vedi Fig.n°34), sia sulla direttrice est-ovest dove si sviluppano principalmente le due Vie di accesso al paese ovvero la Via Peruzzi e Via dell'Antella (Vedi Fig.n°35). Nasce in questo periodo il monumentale Cimitero della Misericordia.

L'ispessimento dell'edificato è urbanisticamente ben leggibile nella Fig. n°23, dove comunque appare, come nel caso di Villamagna, un notevole incremento di stradine di campagna, testimonianza di uno sviluppo agricolo che di fatto fino alla seconda guerra mondiale è stata di gran lunga la principale economia della zona.

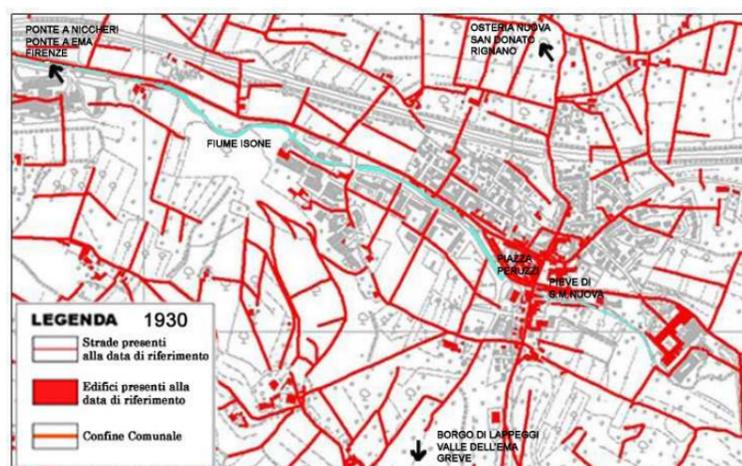


Fig.23 - Carta dell'evoluzione del sistema insediativo -1930

Gli anni '60, oltre alla grande infrastruttura autostradale che lambirà (fortunatamente in scavo) la zona di Antella, vedono un ulteriore sviluppo dell'edificato a partire dal centro in ogni direzione, con la costruzione di tutte le strade urbane ancor oggi presenti. Queste strade che costituiscono oggi il cuore di Antella, furono tracciate con un sostanziale rispetto delle direttrici originali nord-sud ed est-ovest, delineando già da allora uno sviluppo più ordinato del paese rispetto alle altre frazioni limitrofe come Ponte a Ema e Grassina. Si osservi come nel territorio di Antella (e allo stesso modo anche a Villamagna) vengano dismesse in questi anni gran parte delle viottole e dei tratturi che abbiamo visto sviluppate negli anni '30 a testimonianza dell'esodo che dalle campagne si è verificato a partire dagli anni '50 (Vedi Fig.n°24).

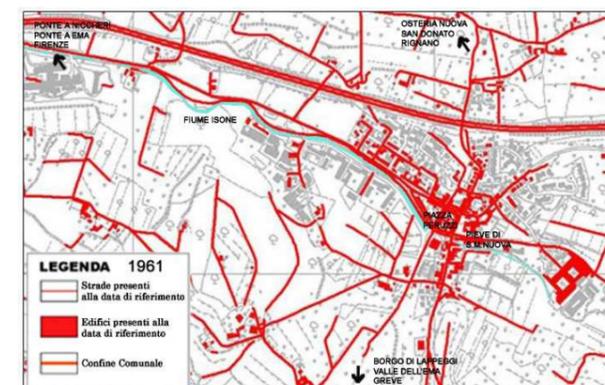


Fig.24 - Carta dell'evoluzione del sistema insediativo -1961

Le trasformazioni successive degli anni '70 e '80, insieme alla costruzione della grande struttura ospedaliera di Ponte a Niccheri, hanno inaugurato una eccezionale accelerazione nella costruzione soprattutto di case, ma anche di capannoni artigianali.

Questo fenomeno che ha avuto rilievo nazionale è legato alle leggi sulla casa che i vari governi hanno promosso a partire dalla fine degli anni '60 per migliorare le condizioni delle classi a basso reddito che abitavano ancora in casupole sovraffollate senza servizi igienici adeguati. Questi piani che si chiamano P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) e P.I.P. (Piani per insediamenti produttivi) hanno inciso in maniera pesante sulle strutture urbane originarie che in molte frazioni hanno visto il raddoppiarsi o il triplicarsi delle volumetrie preesistenti.

Anche l'Antella ha subito questo incremento, sviluppando un insediamento artigianale e residenziale sulla riva sud del torrente Isonne e tracciando una nuova via di accesso al paese che è l'attuale Via Brigate Partigiane (Vedi confronti tra Fig.n°25 e 26).

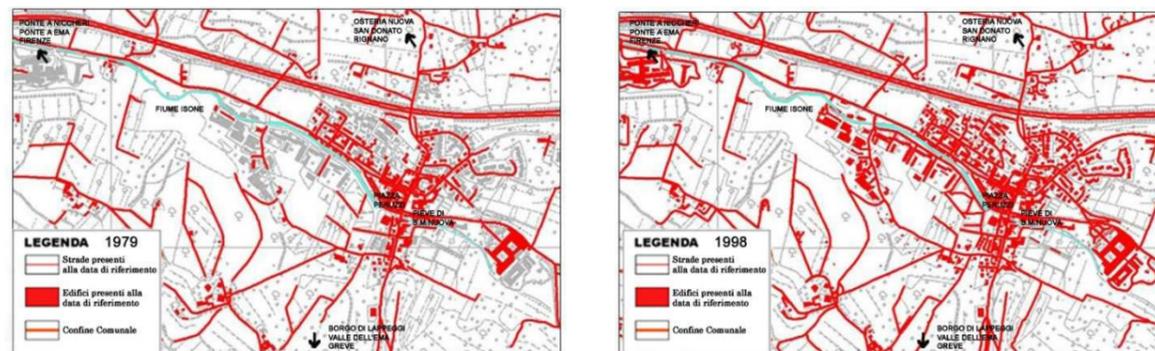


Fig.25-26 - Carte dell'evoluzione del sistema insediativo -1979 e 1998

Anche questo sviluppo, almeno quello residenziale, si è comunque manifestato ad Antella con un certo ordine urbano dato dall'ampio uso di spazi verdi e da una orditura stradale che rispettava i vecchi assi nord-sud ed est-ovest, oltre che da una omogeneità di materiali di facciata caratterizzata dall'uso andante del mattoncino faccia-vista (Vedi Fig.n°30).

Più discutibile semmai, lo sviluppo delle cosiddette "villette" in zone più collinari che (come abbiamo visto anche a Villamagna) costituiscono dagli anni '80, una aspirazione molto sentita dalle classi con redditi medio-alti. Anche ad Antella ve ne sono esempi più o meno discutibili nella zona più collinare di Via Peruzzi (a nord del paese) e sulla via di Croce a Balatro e via di Belmonte (a sud del paese).

Tale rapida espansione del nucleo insediativo (Vedi Fig. n°27) è stata possibile nel tempo anche per il fatto che in generale l'ambito territoriale di Antella è stato caratterizzato da una qualità paesaggistica di minima rilevanza strutturale, naturalistica e funzionale/ecosistemica.

Infatti, anche dal punto di vista storico culturale il nucleo insediativo, ad eccezione dell'antica Pieve di S. M. Nuova in Piazza Peruzzi, inglobata fin dagli anni '30 nella struttura urbana del paese, non presenta emergenze di rilievo storico-architettonico.

Possiamo infatti vedere dalla Fig.n°27 che tutte le abitazioni sono successive al 1930 fatta esclusione per qualche casa rurale posta sulle limitrofe colline.

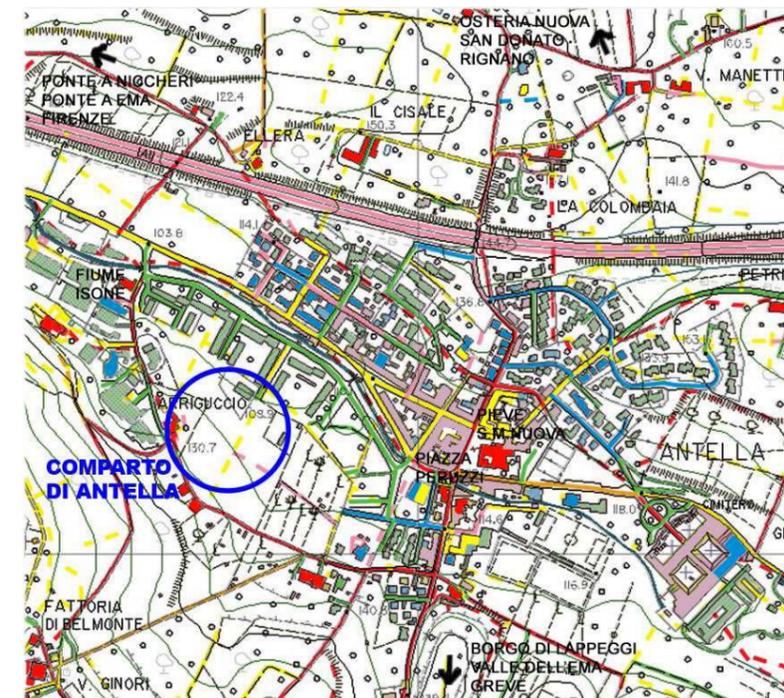


Fig.27 - Periodizzazione del sistema insediativo con relativa legenda



Fig.28 Foto aerea dalla quale si evidenzia l'intensa urbanizzazione avvenuta all'Antella dall'inizio degli anni '60: l'Ospedale di S.Maria Nuova, gli insediamenti residenziali intorno al nucleo originario della Pieve, l'Autostrada del Sole; sono ancora evidenti i nuclei caratterizzanti le matrici storiche come la Fattoria di Belmonte e il complesso storico delle Mura. Contraddistinta con colore blu l'area oggetto dell'intervento.

Ad oggi quindi, l'ambito territoriale risulta ormai interessato in maniera significativa da insediamenti residenziali ed artigianali oltreché da grandi attrezzature di servizio sia in ragione delle caratteristiche strutturali profonde per le quali queste aree hanno avuto storicamente una diversa conduzione agricola (e pertanto una diversa conformazione paesaggistica del mosaico dei soprasuoli), sia soprattutto in ragione della profonda alterazione paesaggistica dovuta all'incremento abitativo nella seconda metà del '900 fino ai giorni nostri e soprattutto all'incremento infrastrutturale dovuto alla realizzazione negli anni '60 dell'asse autostradale del quale è previsto adesso la realizzazione della terza corsia.



Fig.29 L'Ospedale di Ponte a Niccheri



Fig.30 Insediamenti residenziali che sono cresciuti all'Antella dagli anni '70 ad oggi. E' ben visibile l'area oggetto dell'intervento che nasce sul prolungamento di Via Repubblica di Val D'Ossola ricalcando una vecchia via di impianto antecedente al 1930.

L'ambito di riferimento quindi presenta una condizione di minima integrità territoriale in quanto caratterizzato da condizioni diffuse di frammentazione delle matrici rurali del paesaggio sia, come abbiamo visto, di genere infrastrutturale che insediativo ..." (vedi Fig.n°28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35).



*Fig.31 Pieve di S. Maria Nuova*



*Fig.32 Fattoria di Belmonte*



*Fig.34 Vista dell'Antella da Via di Pulicciano*



*Fig.33 Complesso Le Mura*



*Fig.35 Vista dell'Antella dall'ingresso del paese arrivando da Ponte a Niccheri (attuale Via dell'Antella).*

*Fig.31-32-33 Antichi complessi che permangono come testimonianza delle matrici storico-rurali in prossimità dell'area oggetto del Piano, ma che hanno subito nel loro assetto fondiario una profonda alterazione dovuta all'intenso inurbamento avvenuto a partire dagli anni '60.*

*Fig.34-35 Vedute del paese dell'Antella all'inizio del secolo, dove si evidenzia l'esiguità del tessuto urbano rispetto a quello attuale.*

Ed è da una rinnovata coscienza di quanto evidenziato in questa analisi, che l'Amministrazione Comunale ha deciso di ripensare alle proprie previsioni urbanistiche, invitando gli operatori del Piano di Villamagna a rinunciare all'idea di edificare un insediamento di dimensioni tali da incidere in maniera incongrua nell'aspetto ancora sostanzialmente rurale del borgo di Villamagna.

Abbiamo quindi ricercato soluzioni che riducessero drasticamente le infrastrutture e le volumetrie, mantenendone quella minima parte (20%), tali da permettere la realizzazione di quelle opere pubbliche da molto tempo indispensabili alla comunità di Villamagna come un parcheggio ad uso dei numerosi "turisti della città" che la domenica intasano la piazza della Pieve e le stradine di accesso alla frazione.

Dalla stessa analisi risulta che la rimanente parte di volumetrie previste dal Piano possono trovare luogo nella frazione di Antella, in una zona limitrofa all'edificato, già ricompresa all'interno del perimetro urbano dove l'impatto provocato è pacificamente assorbibile sia per la capienza dei servizi a rete già esistenti, sia per omogeneità di impatto visivo riferito ad una zona già densamente urbanizzata e caratterizzata nello specifico da insediamenti di tre e quattro piani edificati negli anni '80 con la Legge 167.

### I NUOVI INSEDIAMENTI EDIFICATORI

Per la progettazione urbanistica dei nuovi interventi edificatori non possiamo prescindere da quanto già individuato nel fascicolo n°2 relativo alle "linee guida" nel quale da una sintesi del "quadro conoscitivo" sono scaturite le linee guida che hanno indirizzato la progettazione urbanistica dei due comparti di Villamagna e di Antella.

Per quanto riguarda **Villamagna** sono state individuate due linee guida primarie:

- La prima punta ad una riqualificazione ed una tutela definitiva di ciò che ormai rimane dell'ambito naturale dell'antica Pieve, costituendo a tutela della stessa una vasta area a "verde pubblico di rispetto" che mantenga però quell'aspetto rurale che caratterizzava l'intorno di tutte le antiche pievi, prima che la crescita dei paesi le saturassero nel corso dei secoli e dell'ultimo in modo particolare.

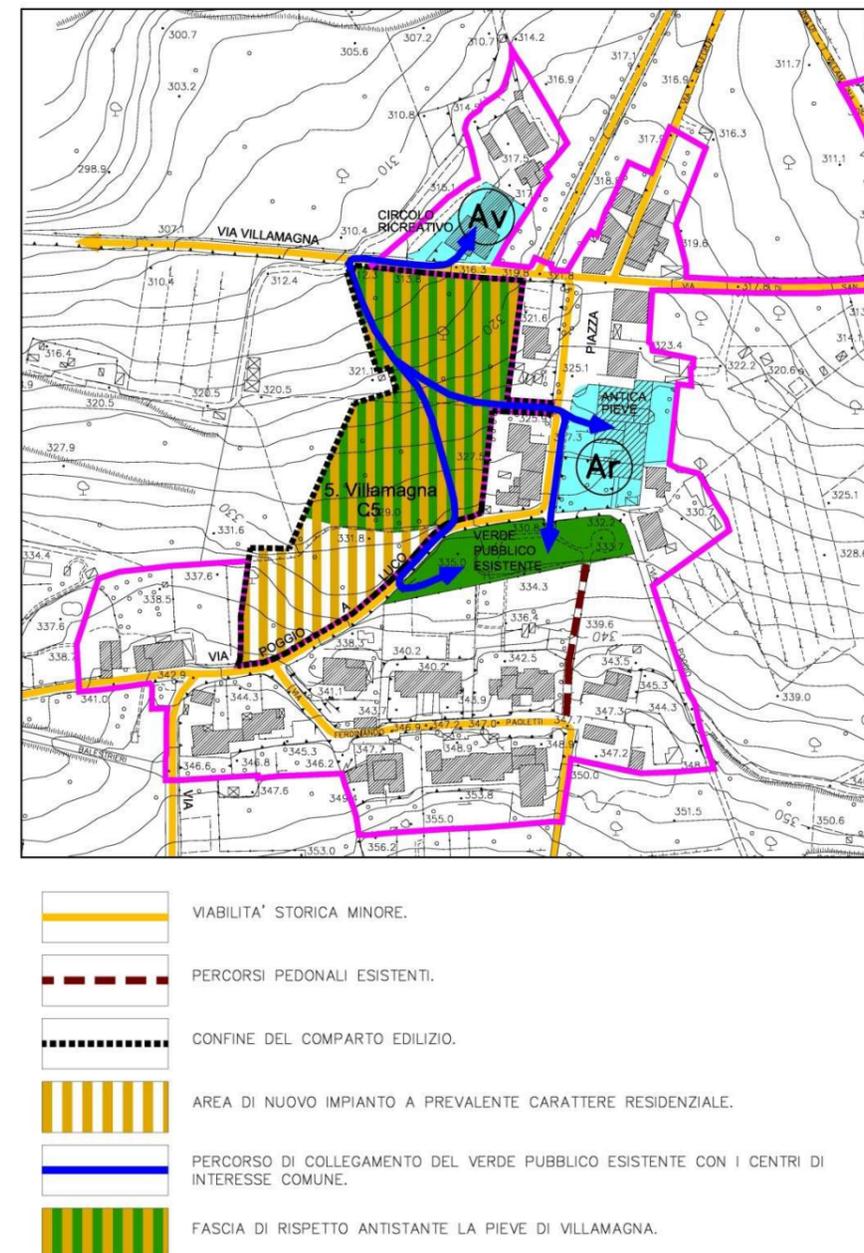


Fig.36 Planimetria con indicazione delle "linee guida": la prima punta ad una tutela definitiva di quel che rimane dello specchio visuale davanti all'antica Pieve, prevedendo una vasta area di "verde pubblico naturale" da cedere al Comune dalla quale dovrà essere ritagliata una sottile striscia, lungo la via di accesso al paese, da destinare a parcheggio pubblico; la seconda punta ad un rafforzamento della viabilità pedonale da Nord a Sud dell'abitato realizzando dei percorsi campestri.

Una minima parte di quest'area, in particolare una striscia lungo la via di accesso al paese dovrà essere adibita a parcheggio pubblico allo scopo di limitare l'invasiva presenza di auto che la domenica o durante le cerimonie religiose o feste di paese, occupano la piazza antistante la Pieve.

- La seconda "linea guida" è di fatto un'appendice della prima in quanto punta ad un rafforzamento della viabilità pedonale da nord a sud dell'abitato, sfruttando la nuova area a verde con percorsi "campestri" che durante le belle stagioni collegano il circolo ricreativo, la Pieve e Via di Poggio a Luco (vedi Fig. n°36).

Stabilito quanto sopra e visto che a Villamagna permane una previsione edificatoria di 12 stanze pari ad un max di 324mq di S.U.A. per un totale di 4-5 appartamenti di piccole dimensioni, abbiamo pensato ad un'unica palazzina con le stesse proporzioni di una di quelle facenti parte dell'insediamento nato negli anni '70. Anche per quanto concerne la localizzazione è gioco forza che trovi luogo in prossimità della vecchia lottizzazione in maniera da lasciare integra la maggior parte di area a disposizione. Le dimensioni dell'edificio, sia in altezza che in planimetria, sono simili a quelli delle altre palazzine così anche la densità edilizia, il rapporto tra corpo edilizio e strada, le proporzioni tra pieni e vuoti, risultano omogenee a quelle dell'edificato esistente (Vedi Fig.n°37 e 38).



Fig.37 Vista aerea dello stato attuale dei luoghi



Fig.38 Vista aerea con l'inserimento simulato dell'intervento. E' prevista la costruzione di un piccolo edificio in zona limitrofa all'edificazione residenziale degli anni '70, di un parcheggio lungo via Villamagna all'ingresso del paese e di due percorsi campestri che collegano da nord a sud la frazione.

Per maggiori dettagli si può vedere il "fascicolo n°5" denominato "Impianti Urbanistici ed inserimenti ambientali". In ogni caso l'edificio è composto di n°2 piani con garages al piano interrato e soffitte ricavate nelle falde dei tetti. Un vano scala centrale distribuisce gli appartamenti nel numero di 4 o 5. Non è opportuno in questa fase addentrarsi nella progettazione di dettaglio del fabbricato che sarà sviluppata nella successiva fase esecutiva dei relativi "Permessi di Costruire". Si può affermare comunque che il corpo edilizio si uniformerà all'andamento naturale del terreno, sfalzandone ove necessario la massa edilizia. I materiali di finitura saranno tradizionali ed omogenei a quelli già esistenti in zona: intonaci tinteggiati con i colori usuali che si attestano su variazioni intorno al giallo ocra, tetti a falde con manto in cotto e gronde in rame, infissi in legno (o metallo) e potranno essere introdotti grigliati o pergolati in legno per nascondere componenti tecnologiche (caldaiette, condizionatori) o ambienti di servizio (stenditoi). Eventuali muri di retta saranno eseguiti o rivestiti in pietra o adeguatamente occultati da essenze arboree. Le divisioni tra diverse proprietà saranno ricoperte da siepi costituite da essenze miste.

Per quanto riguarda l'Antella segnaliamo che il vincolo paesaggistico riguarda una minima ed irrilevante parte del piano costituita da un piccolo triangolo di verde pubblico ed un tratto della strada pubblica. Tutta la parte relativa al lotto edificabile rimane completamente fuori dal vincolo (vedi Fig.A e Fig.B).



Fig.A Carta Comunale del Vincolo Paesaggistico con inserimento del nuovo piano attuativo. Si evidenzia che tutta la parte edificata rimane completamente fuori dal vincolo.

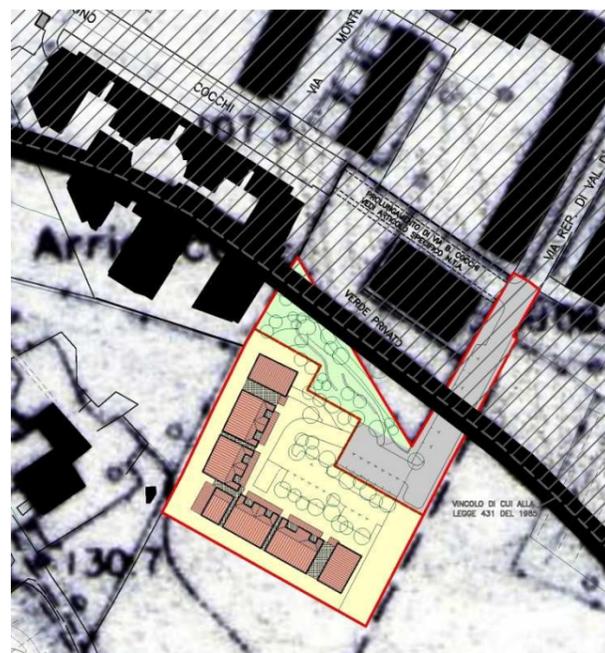


Fig.B Planimetria di dettaglio con evidenziata a tratteggio la parte ricompresa nel vincolo paesaggistico corrispondente ad un minuscolo triangolo di verde pubblico ed un tratto di Via Repubblica di Val d'Ossola.

Nonostante ciò riteniamo opportuno illustrare comunque le scelte urbanistiche adottate che in questo caso, scaturiscono dalla individuazione di tre linee guida che sono le seguenti:

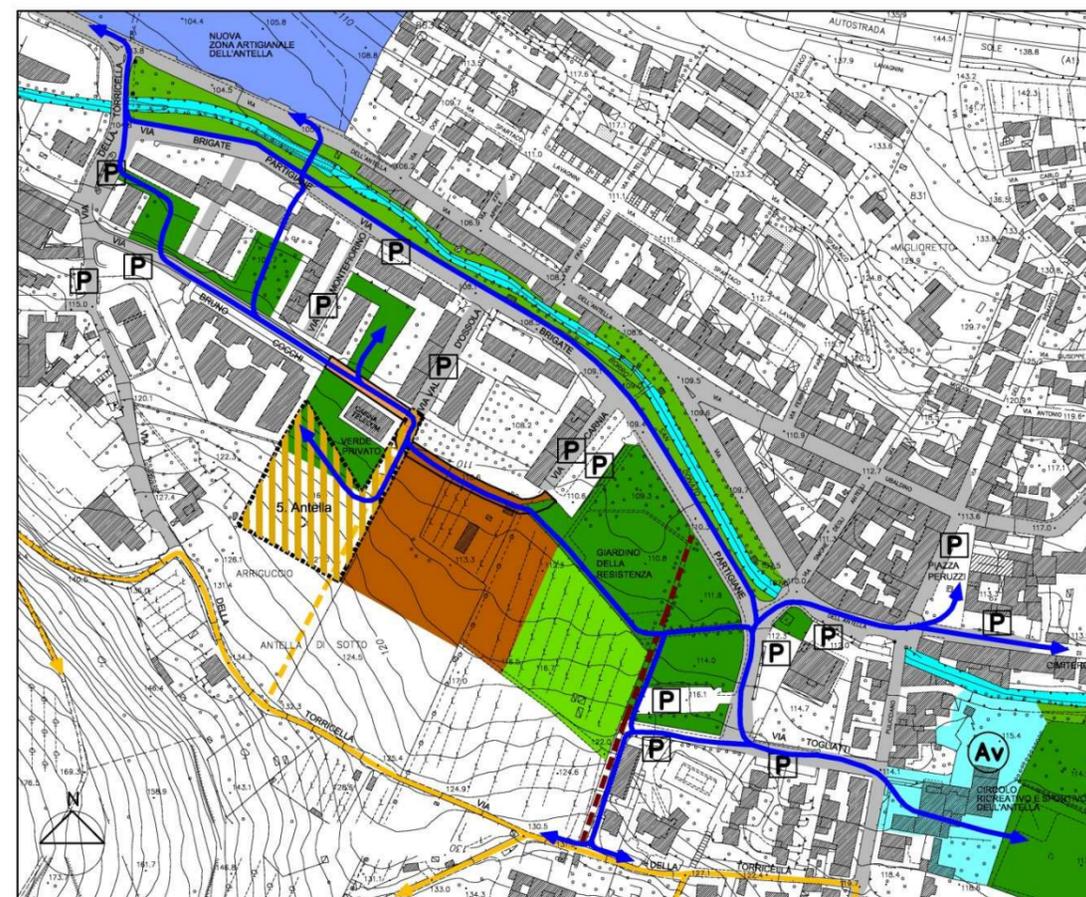
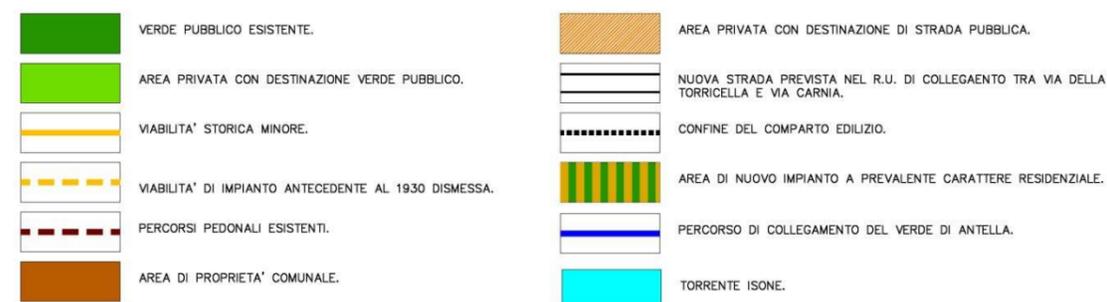


Fig.39 Planimetria con indicazione delle "linee guida": la prima punta ad un consolidamento del sistema di verde pubblico retrostante l'urbanizzazione degli anni '70; la seconda al prolungamento di Via Bruno Cocchi al fine di permettere lo smaltimento del traffico in uscita dall'Antella; la terza al prolungamento di Via Repubblica di Val d'Ossola come prima fase di un eventuale collegamento tra Via Brigate Partigiane e Via della Torricella.



- 1) Consolidamento del sistema di verde pubblico retrostante l'urbanizzazione compiuta negli anni 70' (vecchia Legge 167) che collega l'inizio della zona urbana di Antella con il centro del paese costituito dalla Piazza Peruzzi e dal Circolo ricreativo e sportivo (Casa del Popolo).
- 2) Prolungamento di Via Bruno Cocchi in parziale attuazione della viabilità secondaria parallela a Via Brigade Partigiane al fine di permettere lo smaltimento del traffico in uscita dall'abitato di Antella.
- 3) Prolungamento di Via Repubblica di Val D'Ossola, come prima fase di collegamento tra il centro della zona urbana costituito da Via Brigade Partigiane ed i margini dell'abitato di Antella costituiti da Via della Torricella (che rappresenta il perimetro dell'area urbana) riadoperando quella che era una viabilità di impianto antecedente al 1930 ad oggi dismessa (Vedi fig.n°39).

Abbiamo detto che quest'area dovrà ricevere 52 stanze pari ad un max di 1404 mq di S.U.A. per un totale di circa 22/24 appartamenti di piccole dimensioni. Entrando in merito abbiamo previsto un fabbricato con planimetria a forma di "L" che si allinea al tessuto edilizio esistente rappresentato da corpi edilizi dislocati ortogonalmente tra loro che spesso si uniscono formando appunto delle "L" o delle "U" e che racchiudono al loro interno ampi spazi di verde pubblico. Anche in questo caso abbiamo dunque pensato ad un'edificazione che determini piena uniformità con il telaio urbano esistente e dalla quale risulti una "naturale continuità" sia per quanto concerne le strade (tant'è vero che basta guardare Via della Repubblica di Val d'Ossola che attualmente finisce là dove inizia una vecchia viottola che rappresenta esattamente la matrice della nuova strada), sia per quanto riguarda i fabbricati, dei quali quello nuovo ne rappresenta urbanisticamente una semplice addizione (Vedi Fig. n°40-41).

All'interno di una logica "addizionale" del tessuto edilizio preesistente, si sono sperimentate varie ipotesi di orientamento del fabbricato documentate dagli schizzi di cui alla Fig.C-D-E-F. Abbiamo quindi scelto di orientare la forma ad "L" in modo tale che fosse chiusa a monte (là dove inizia la campagna) ed aperta a valle verso la zona urbana in modo tale che le aree pubbliche, sia i parcheggi sia il verde, siano collegate ed integrate tra loro. Inoltre con tale distribuzione le aree di verde pubblico e privato sono visivamente unite e costituiscono una consistente massa arborea che attutisce sicuramente l'impatto dei fabbricati per chi arriva da Via Repubblica di Val d'Ossola, tenendo in giusto conto che da monte

ovvero da Via della Torricella l'impatto dei fabbricati è minimo in quanto risultano piuttosto incassati nella collina e schiacciati contro gli alti fabbricati dell'area urbana.

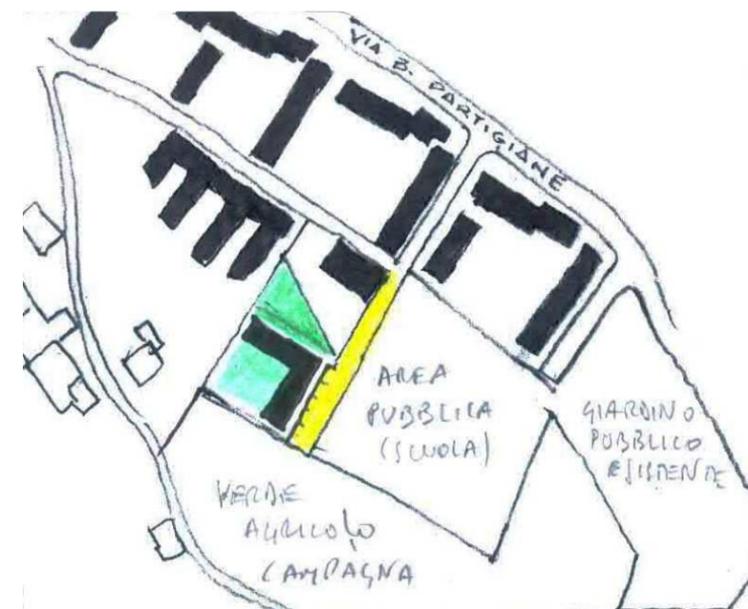


Fig.C Studio preliminare. La forma ad "L" è aperta verso la campagna e rivolta ad ovest: risulta difficile il collegamento tra parcheggio pubblico (che risulta comunque insufficiente) e verde pubblico. Si crea una cesura tra il verde pubblico ed il verde condominiale. L'edificio costituisce una barriera tra le varie funzioni.

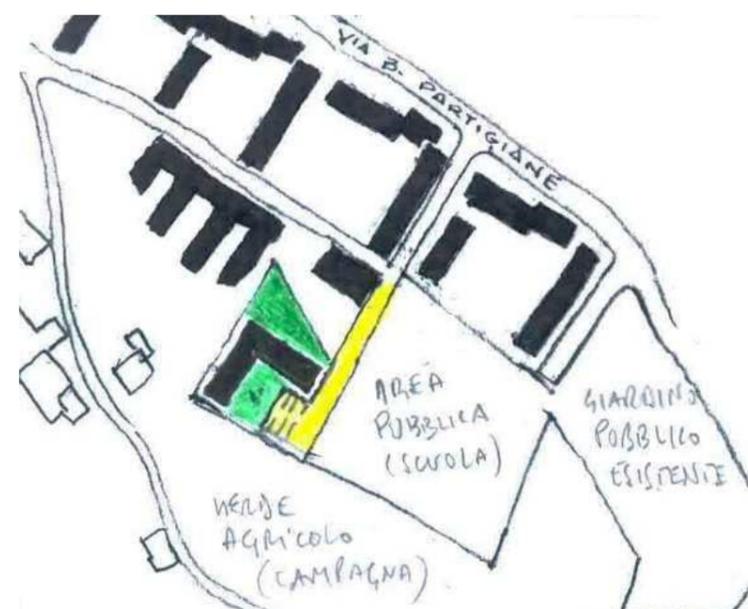


Fig.D Studio preliminare. La forma ad "L" è aperta a monte e rivolta ad est: risulta difficile il collegamento tra il parcheggio pubblico e verde pubblico, l'edificio crea una cesura tra verde pubblico e verde condominiale con una cattiva integrazione tra le varie funzioni.

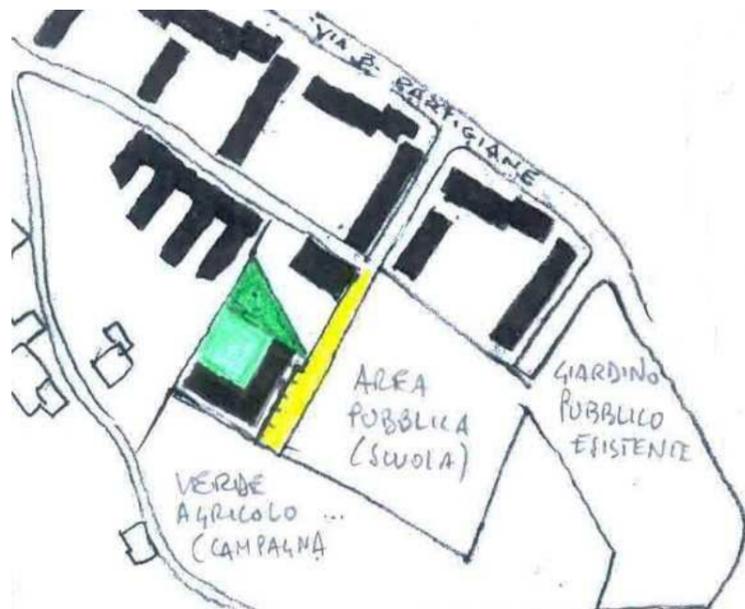


Fig.E Studio preliminare. La forma ad “L” è aperta a valle e rivolta verso ovest: risulta difficile il collegamento tra il parcheggio pubblico (insufficiente) e il verde pubblico. L’edificio crea una barriera tra le varie funzioni.

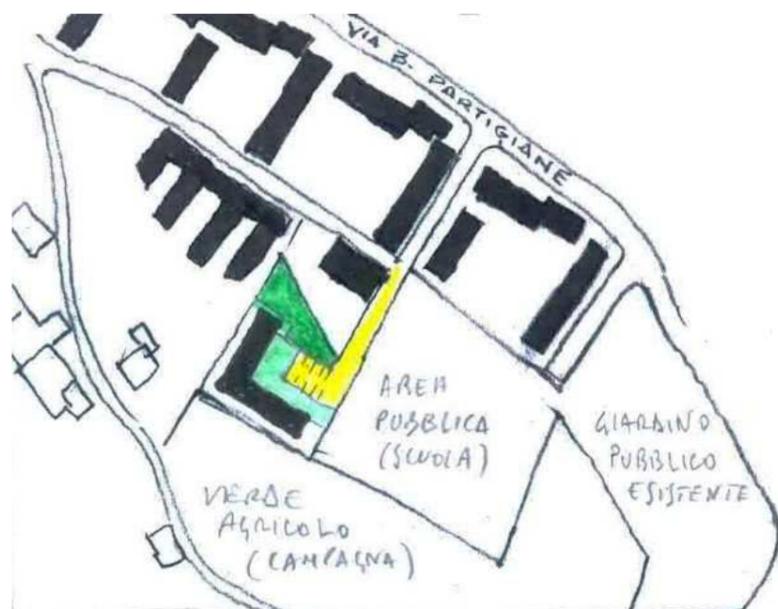


Fig.F Studio definitivo. La forma ad “L” è aperta verso valle e rivolta ad est, si crea un’integrazione tra parcheggio pubblico, verde pubblico e verde condominiale senza alcuna cesura tra le varie funzioni e con minor impatto ambientale attutito dalla continuità tra verde pubblico e privato.

Abbiamo quindi operato una “addizione” dal punto di vista urbanistico, ma non sarà così dal punto di vista degli alzati e delle masse volumetriche: si è infatti limitato le altezze del nuovo corpo di fabbrica imponendo un max di 2 piani con possibilità di elevarsi a 3 solo in tratti limitati al 20% dell’intera consistenza così come previsto per l’insediamento limitrofo recentemente ultimato su Via Bruno Cocchi.

Sarebbe comunque auspicabile e pensiamo ottenibile rimanere nell’ambito dei due piani evitando maggiori altezze.

Omogeneità quindi della dimensione planimetrica e tipologico-funzionale del nuovo edificio, che si manifestano in perfetta continuità con il modello esistente dal quale differiscono solo per dimensione interna degli appartamenti, che nel nostro caso sono molto più ristretti (media 65 mq) perché rivolti a soddisfare esigenze abitative di giovani coppie in cerca di prima casa.

La tipologia funzionale del fabbricato è perciò quella classificata in “linea” con vani scala che distribuiscono due appartamenti al piano terreno e due appartamenti al primo piano (vedi Fascicolo relativo agli impianti urbanistici ed inserimento ambientale delle masse architettoniche).

Gli appartamenti del primo piano sono dotati di soffitta praticabile ricavata all’interno delle falde del tetto.

Al piano interrato sono previsti i garages.

Stessa omogeneità non è invece possibile né auspicabile per le masse ed i profili volumetrici a causa del terreno che nel nostro caso inizia ad avere una moderata pendenza e alla quale il nuovo fabbricato si dovrà uniformare, determinando uno sfalzamento altimetrico delle facciate e dell’imposta dei calpestii che gli edifici posti a valle non hanno essendo posti su terreno pianeggiante.



*Fig.40 Vista aerea dello stato attuale dei luoghi*

E' per questo utile soffermarsi sul tema della orografia dell'area e quindi della localizzazione della stessa posta alle pendici della collina di Belmonte e più precisamente ad una quota altimetrica mediana rispetto: da una parte alla vecchia urbanizzazione di Via Brigate Partigiane "posata" tutta sul ripiano di fondovalle lungo il torrente Isona; dall'altra, da Via della Torricella che rappresenta invece il confine oltre il quale inizia il territorio aperto ed in particolare la collina di Belmonte.



*Fig.41 Vista aerea con l'inserimento simulato dell'intervento. E' previsto il prolungamento di Via Repubblica di Val D'Ossola con la costruzione di un fabbricato a forma di "L" conforme alla struttura urbana già esistente ed il ricollegamento di Via Bruno Cocchi con Via Repubblica di Val D'Ossola al fine di smaltire il traffico in uscita dall'Antella.*

Su Via della Torricella si affacciano edifici che hanno ancora aspetto rurale e là dove questa via è stata raggiunta dall'edificazione degli anni '80, gli edifici costruiti hanno un minore impatto volumetrico ed una diversa finitura delle facciate. Per questo motivo abbiamo pensato ad un fabbricato che, se pur planimetricamente si uniforma al tessuto esistente, tenga conto negli "alzati" di una maggiore articolazione prospettica, dovuta sia agli sfalzamenti che abbiamo visto sono necessari per rispettare il pendio naturale del terreno, sia al "confronto" che il nuovo fabbricato dovrà tenere non solo con l'urbanizzazione di valle (Via B.Partigiane), ma anche con quella di Monte (Via della Torricella).

Le forme ed i materiali delle facciate non saranno quindi così lineari, squadrati a tetto piano, come quelli di Via B. Partigiane, o Via Montefiorino o Via della Repubblica di Val D'Ossola, ma più articolati sia nei profili che saranno caratterizzati dai tetti a falda sia nell'uso dei materiali che non saranno più uniformati all'uso esclusivo nel mattone ma, principalmente da intonaci tinteggiati, da coperture in cotto, gronde in rame, finestre e persiane in legno. L'aspetto esteriore del fabbricato partendo da quanto già avvenuto ultimamente per l'insediamento di Via B.Cocchi, assomiglierà dunque di più agli edifici di Via della Torricella anziché a quelli di via B.Partigiane.

Vale comunque anche per il sub-comparto dell'Antella quanto già espresso per quello di Villamagna e cioè che sarebbe fuorviante in questa fase soffermarsi troppo nell'estetica architettonica del fabbricato, in quanto sarà questa lo specifico oggetto delle successive fasi di attuazione del piano rappresentate negli elaborati che saranno predisposti nel "permesso a costruire"



Fig.42 Vista aerea dello stato attuale dei luoghi

#### EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Per quanto concerne **Villamagna**, l'intervento proposto sia per le modestissime dimensioni, sia per il fatto che si colloca in una posizione limitrofa ad una espansione edilizia già esistente, non costituisce impatto visivo di "rottura" o frammentazione del paesaggio antropico.



Fig.43 Vista aerea dello stato attuale dei luoghi con l'inserimento simulato dell'intervento. Possiamo notare che le dimensioni del nuovo edificio sia in altezza che in planimetria sono omogenee alle altre palazzine esistenti così come la densità edilizia, il rapporto tra corpo edilizio e strada, le proporzioni tra pieni e vuoti. Possiamo anche vedere il nuovo parcheggio che viene ritagliato lungo la strada di accesso al paese ed i nuovi percorsi campestri che ricollegano da nord a sud la frazione.

Il nuovo fabbricato risulta infatti proporzionato sia per massa volumetrica, sia per altezza, alle palazzine circostanti delle quali mantiene sia l'orditura planimetrica, sia la densità edilizia, rispetto al proprio lotto di pertinenza (vedi Fig. n°42-43).

Anche per quanto riguarda il nuovo parcheggio, che è una importante necessità per la frazione di Villamagna, esso viene ricavato nel campo al di sopra del muro in pietra ha una quota intermedia tra la livelletta stradale e il livello del campo in modo che rimanga una isola di terra piantumata che filtri la vista delle automobili per chi arriva in paese (vedi Fig. n°44).



*Fig.44 Vista della strada di accesso al paese dove viene realizzato il parcheggio al di sopra del muro in pietra ad una quota più bassa del campo ed ad una distanza che si crei una fascia verde che filtra la vista delle auto e preservi intatto il vecchio muro in pietra..*

Per quanto riguarda **Antella**, l'intervento proposto si configura di fatto come un'estensione del tessuto edilizio esistente, costituito da fabbricati a maglia ortogonale che variano da due a quattro piani di altezza, intervallati da ampi spazi aperti (vedi Fig. n°45).



*Fig.45 Vista aerea dello stato attuale dei luoghi*

Il nostro progetto, rispettando la maglia urbana esistente, non si presenta anche in questo caso come elemento di rottura, ma di piena continuità con il tessuto edilizio consolidato, con conseguenti effetti sull'immagine paesaggistica molto limitati, visto anche le modeste altezze che non supereranno i due piani (vedi Fig. n°46).



*Fig.46 Vista aerea dello stato attuale dei luoghi con l'inserimento simulato dell'intervento. Si può apprezzare l'uniformità del nuovo impianto con la morfologia urbana esistente caratterizzata da edifici in linea distribuiti su una maglia ortogonale costituita da cortili con ampi spazi verdi. L'architettura sarà invece contraddistinta da una maggiore articolazione volumetrica e da una minore altezza dovuta all'orografia dell'area che, ponendosi ad una quota altimetrica mediana tra Via B.Partigiane e Via della Torricella, deve confrontarsi con l'architettura più rarefatta e discontinua della campagna circostante.*

#### **MITIGAZIONE DELL'IMPATTO VISIVO RELATIVO ALL'INTERVENTO**

Per **Villamagna**, sottolineiamo ancora una volta l'omogeneità planivolumetrica del nuovo fabbricato con l'intorno già edificato, configurandosi come addizione di una semplice "pedina" ad una maglia edilizia già consolidata. La mitigazione dell'impatto visivo, se pur minimo, costituito dal fabbricato è legata quindi più al rispetto dei materiali tradizionali tipici della campagna locale come il cotto, gli intonaci, il legno, i colori intonati al giallo.

Il mantenimento per quanto possibile delle alberature autoctone (olivi) e l'eventuale nuova piantumazione di essenze vegetali di vario tipo, sia ad alto fusto che a forma cespugliosa all'interno del lotto, mitigherà la presenza di muri a retta e del piccolo parcheggio esterno che sarà pavimentato in masselli colorati con variazioni dal giallo ocra al marrone, in modo da amalgamarsi il più possibile con il terreno naturale circostante.

Per l'**Antella** se pur è logico proseguire l'orditura urbana preesistente, occorre di contro fare una riflessione per quanto riguarda l'architettura del fabbricato, che non può ispirarsi ai condomini squadrati dell'edilizia residenziale popolar/razionalista come quelli posti su Via Brigate Partigiane o su Via Repubblica di Val d'Ossola, ma essendo questa un'area che già si pone alle pendici della collina di Belmonte, deve misurarsi necessariamente con un'architettura molto più rarefatta e articolata come quella che si affaccia su Via della Torricella, (vedi Fig. n°47) costituita da un'edilizia più storicizzata (tipo complessi colonici), o quella di più moderna costruzione.

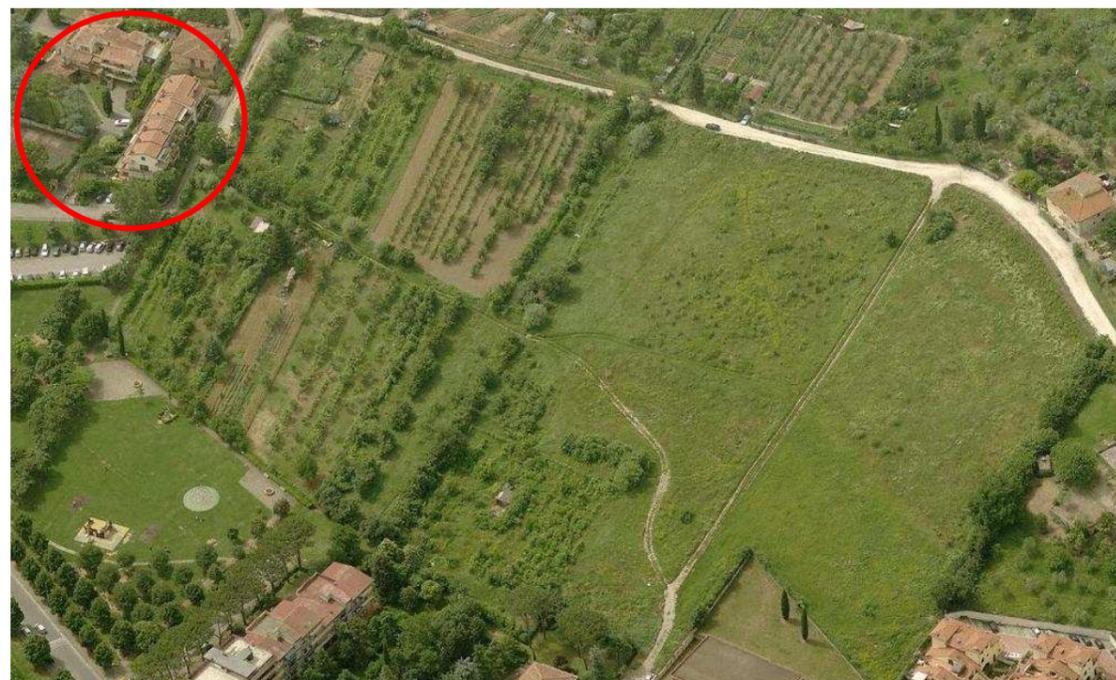


Fig.47 Vista aerea dello stato attuale dei luoghi con evidenziato complessi edilizi di recente costruzione posti su Via della Torricella.

E' opportuno quindi, come abbiamo già affermato nel paragrafo precedente, utilizzare profili altimetrici e materiali più omogenei a quelli della campagna circostante posta a monte, anziché a quelli dell'edificato ubicato a valle (Vedi Fig. n°48).



Fig.48 Particolare del complesso edilizio di recente costruzione posto su Via della Torricella. Si nota un impianto planimetrico a forma di "L" conforme alla struttura urbana di V.B.Partigiane, ma contraddistinto da una architettura più discontinua ed articolata nei profili.

Al fine di mitigare l'impatto del "costruito" è opportuno quindi scegliere tetti a falde inclinate con manto di copertura in cotto, anziché tetti piani in cemento. Stesso dicasi per altre finiture di facciata come gli infissi, che saranno in legno con persiane (piuttosto che avvolgibili), allo stesso modo saranno utilizzati intonaci per le facciate anziché mattoncini faccia vista caratterizzanti tutte le facciate dei fabbricati dislocati su Via B.Partigiane.

Vale inoltre quanto già affermato per il comparto di **Villamagna**, circa l'ampio utilizzo di alberature e di essenze arboree che sarà studiato nel dettaglio nella successiva fase del "permesso a costruire" per attutire l'impatto dell'area a parcheggio interna al lotto che sarà pavimentata in blocchi di cls percolanti colorati, al fine di mitigarne l'impatto visivo.

Ottimo contributo ad una mitigazione dell'impatto visivo guardando da valle, sarà ottenuto dalla realizzazione del verde pubblico previsto in adiacenza al lotto edificabile che verrà densamente piantumato con alberature di alto fusto, che sicuramente spezzeranno la continuità della nuova massa edilizia.

## MODIFICAZIONE DELLA MORFOLOGIA

Per **Villamagna** l'intervento previsto non altera in alcun modo la morfologia della zona, neanche per quanto concerne le caratteristiche geotecniche in quanto tutta l'area del comparto è classificata in classe 2 ovvero con pericolosità geologica bassa (Vedi Fig. n°49).

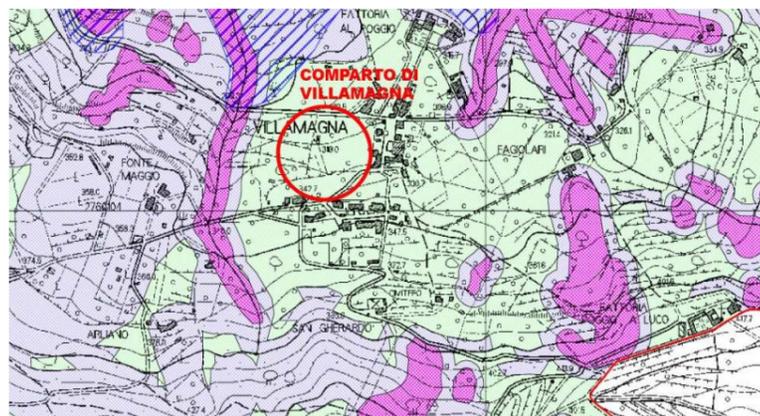
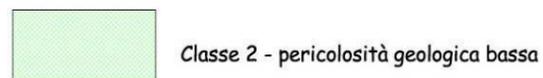


Fig.n°49 Carta della Pericolosità Geologica



Stesso dicasi per gli aspetti idrogeologici classificati dal quadro conoscitivo del Comune con vulnerabilità medio-bassa per quanto riguarda la presenza di acquiferi e irrilevante per quanto concerne la pericolosità idraulica (Vedi Fig. n°50).

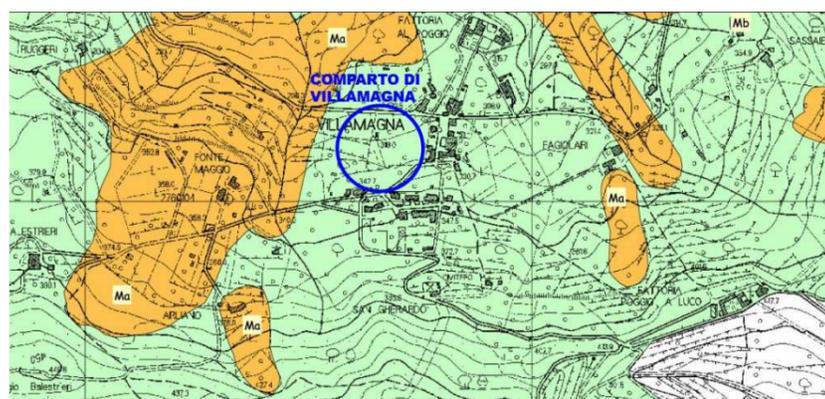
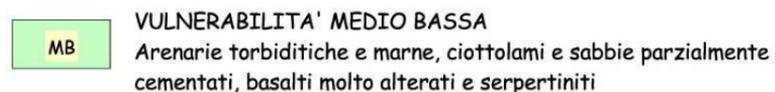


Fig.n°50 Carta della Vulnerabilità degli acquiferi



Discorso un po' diverso per **Antella** circa l'aspetto geologico, in quanto l'area presenta una classe di pericolosità 3, ovvero pericolosità media.

In questi casi si dovranno attivare opere di sottofondazione atte ad evitare fenomeni di evoluzione del dissesto attivo che, entrando nel merito, riguarda comunque solo una fascia superficiale di basso spessore, come ben sviluppato nella relazione geologica allegata al piano (vedi Fig. n°51).

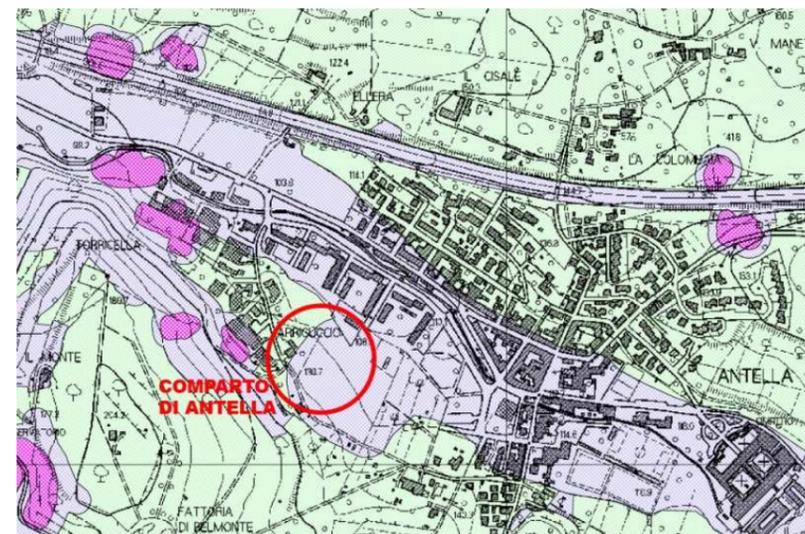
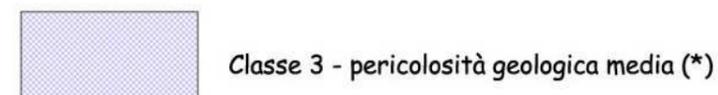


Fig.n°51 Carta della Pericolosità Geologica



(\*) Nelle aree ricadenti in classe di pericolosità geologica 3, contermini a zone in cui nella carta geomorfologica sono stati rilevati fenomeni gravitativi indicati con f e Fd, in caso di scelte di trasformazioni urbanistiche si dovrà tenere in debito conto e si dovranno pertanto svolgere le considerazioni del caso in modo da valutare eventuali fenomeni di evoluzione del dissesto attivo.

Riguardo all'aspetto idraulico in particolare la vulnerabilità degli acquiferi, viene registrato dal quadro conoscitivo del Comune un grado di vulnerabilità medio-alto, per cui sarà dedicata particolare cura nella regimazione delle acque.

E' previsto infatti che tutti i locali interrati siano dotati di scannafossi opportunamente drenati (vedi Fig.n°52).

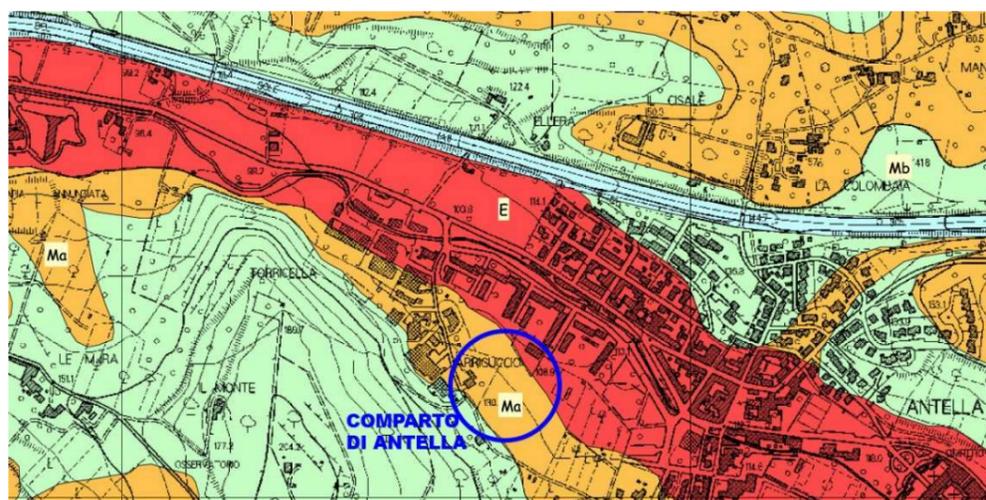


Fig.n°52 Carta della Vulnerabilità degli acquiferi

**MA** VULNERABILITA' MEDIO ALTA  
 Calcari, arenarie torbiditiche a granulometria da grossa a medio fine, ciottolami in matrice sabbioso limosa, ghiaie fini e limi alterati

Irrilevante invece la pericolosità idraulica in quanto il terreno si situa a quota molto superiore rispetto all'argine fluviale del torrente Isona.

### MODIFICAZIONE DELLA COMPAGINE VEGETALE

Per **Villamagna** non vi è alcuna significativa modificazione della compagine vegetale in quanto l'intervento edilizio occupa un piccolo lotto coltivato ad oliveto.

Gli olivi presenti sul lotto che non sarà possibile mantenere in sedime, saranno trapiantati nella vasta area di terreno adibita a verde pubblico.

Il quadro conoscitivo classifica la suddetta area dal punto di vista naturalistico di valore medio (Vedi Fig.n°53).

Per il sub-comparto di **Antella**, l'area in questione, pur non presentando alcuna alberatura, viene classificata di valore naturalistico medio-alto, in quanto coperta da "vegetazione erbacea degli incolti" e considerata insieme a tutto il versante pedecollinare uno "stepping-stones" (Vedi Fig.n°54).

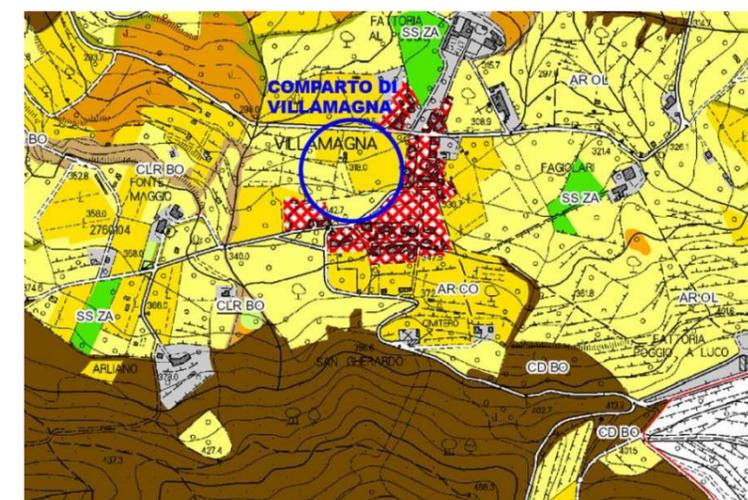


Fig.n°53 Carta delle Reti Ecologiche

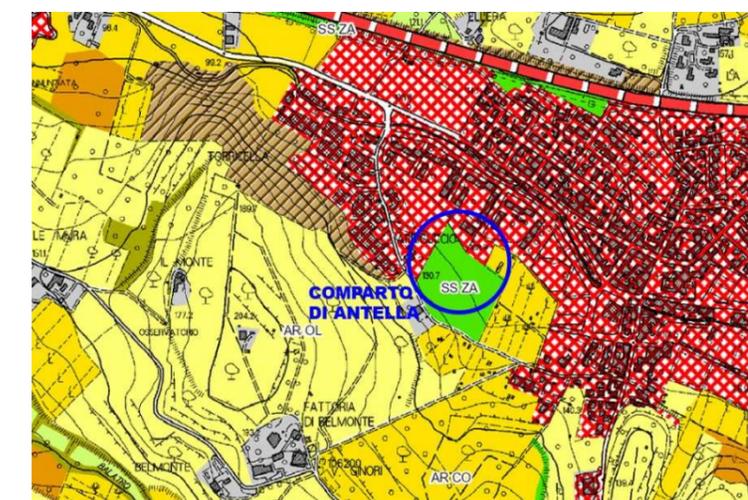


Fig.n°54 Carta delle Reti Ecologiche

PIETRE DA GUADO: AREE ISOLATE AD ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO  
 (SS, stepping stones):

- SS BO: boschi
- SS AR: arbusteti a ginestrone e eriche
- SS ZA: zone aperte

AREE DA DESTINARE A INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA  
 (restoration areas)

- AR OL: oliveti
- AR CO: colture erbacee e arboree

BARRIERE SIGNIFICATIVE (ELEMENTI DI DISCONTINUITA' ECOLOGICA):

- Diffuse

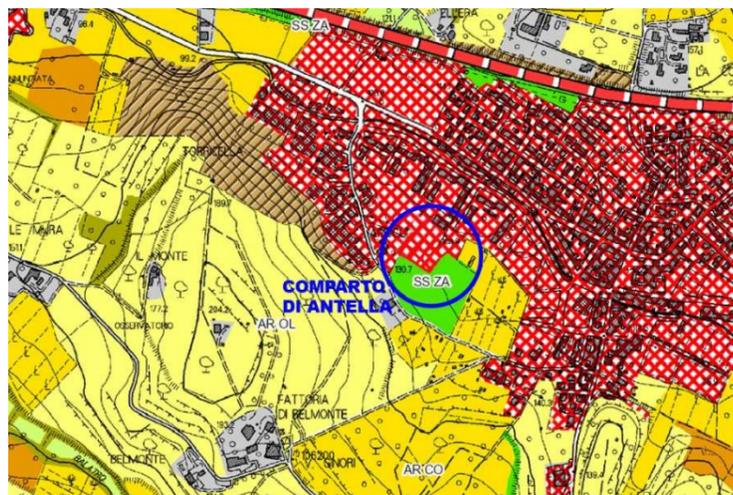
Purtroppo è inevitabile, con la previsione edificatoria in oggetto, ridurre se pur in maniera marginale questo “stepping-stones”, (c’è da considerare comunque che, adiacente al piano in oggetto, vi è una vasta area di proprietà pubblica, dove il RUC attuale prevede una significativa attrezzatura scolastica). Parte di questa vegetazione si trasformerà comunque in giardino pubblico copiosamente piantumato così da mantenere almeno in parte una funzione di “pietra da guado”.

#### **MODIFICAZIONI DELLO SKYLINE NATURALE O ANTROPICO, DELLA FUNZIONALITA’ ECOLOGICA, DELL’ASSETTO PERCETTIVO-PANORAMICO.**

Sulla base di quanto già affermato nei precedenti paragrafi, sia per il comparto di **Villamagna** che per quello di **Antella**, il piano in questione ha scarsa influenza sui parametri in oggetto, in quanto trattasi in ambedue i casi di modesti ampliamenti di zone dove era già avvenuta una discontinuità ecologica creata dallo sviluppo edificatorio degli anni ’70.

Quindi lo skyline e l’aspetto percettivo di **Villamagna** non viene alterato dal piccolo fabbricato che si aggiunge ai numerosi altri già edificati in area limitrofa. Così la funzionalità ecologica rimane salvaguardata in quanto l’edificazione non coinvolge altre aree ad alto valore naturalistico.

Stesso dicasi per **Antella** eccezion fatta per la funzionalità ecologica riguardante lo “stepping-stones” che, nonostante venga limitatamente ridotto, rimane integro nella dimensione complessiva (vedi Fig. n°55).



*Fig.n°55 Carta delle Reti Ecologiche dove si rileva che lo “stepping-stones” rimane integro nella sua funzionalità complessiva*

#### **MODIFICAZIONI DELL’ASSETTO INSEDIATIVO-STORICO DELL’ASSETTO FONDIARIO E DEI CARATTERI STRUTTURALI DEL TERRITORIO AGRICOLO.**

Per quanto riguarda **Villamagna** il nuovo intervento, vista la dimensione e la localizzazione, non ha alcuna influenza sull’assetto insediativo – storico, né sull’assetto fondiario, né sui caratteri strutturali dell’ambiente agricolo che, come abbiamo visto nel precedente paragrafo relativo agli ambiti territoriali, permangono sostanzialmente integri nel territorio di **Villamagna** che viene giudicato di massima rilevanza naturalistica ed eco-sistemica nonché di massima rilevanza storica e culturale.

Diverso discorso per quanto concerne **Antella** dove le matrici storiche dell’assetto fondiario sono già da molto tempo destrutturate, visto la crescita che in special modo a partire dagli anni ’60, ha interessato il paese di Antella ed in generale tutto il fondovalle del’Isona fino a Ponte a Niccheri.

Il quadro conoscitivo del Comune ha infatti classificato in generale questo territorio di minima rilevanza naturalistica ed eco-sistemica oltre che di minima rilevanza storica e culturale (vedi pag.n°23 del quadro conoscitivo). Rimane solo la specifica segnalazione, nella carta dei sistemi ecologici, che definisce l’area pedecollinare posta tra via Brigate Partigiane e via della Torricella una “step-stones”, che abbiamo visto comunque rimanere sostanzialmente integra nella sua funzione complessiva.

#### **MODIFICAZIONI DI CARATTERI TIPOLOGICI, MATERICI, COLORISTICI, INTRUSIONE, SUDDIVISIONE, FRAMMENTAZIONE, RIDUZIONE, ELIMINAZIONE PROGRESSIVA DELLE RELAZIONI VISIVE, CONCENTRAZIONE, INTERRUZIONE DEI PROCESSI ECOLOGICI AMBIENTALI, DESTRUTTURAZIONE, DECONNOTAZIONE.**

Valgono anche per questi parametri (che manifestano nel significato evidenti similitudini tra loro) le stesse osservazioni più volte effettuate nei paragrafi precedenti.

**Concludendo quindi a Villamagna, il modesto intervento proposto, vista la dimensione, non avrà alcuna influenza su alcuno dei parametri sopra indicati, non solo su quelli più generali relativi alla destrutturazione, deconnotazione, frammentazione di**

matrici storiche o di processi ecologici ambientali, ma nemmeno su quelli visivi, relativamente alle emergenze storiche limitrofe, come la Pieve il cui sito risulta già in parte compromesso da edificazioni più o meno recenti.

Il nuovo intervento si presenta anzi come un'occasione per conservare e tutelare definitivamente una vasta e significativa area nel cuore della frazione, proprio davanti al luogo della Pieve, e nello stesso tempo dotare la stessa frazione di un parcheggio che oltre ad essere di grande utilità, incide anch'esso indirettamente sulla tutela e riqualificazione del "luogo" in quanto potrà ospitare molte auto che stazionano adesso nella piazza della Chiesa.

Anche ad Antella il nuovo edificio non produrrà effetti significativi sui parametri in questione, in quanto si configurerà come semplice addizione di un fabbricato all'interno di una scacchiera urbana in molti decenni cresciuta e consolidata e che quindi ha già prodotto quegli effetti di frammentazione, riduzione, suddivisione, de-connotazione, delle matrici storiche.

Significativa risulta comunque la scelta formale di una architettura che per profili e per materiali, sia più intonata alle masse edilizie rurali, anziché ai volumi razionalisti caratteristici dello sviluppo urbano delle nostre periferie dagli anni '60 agli anni '90.

C'è da riconoscere certo una riduzione progressiva delle "relazioni visive" nel versante che da Via B. Partigiane raggiunge Via della Torricella, ma se è ancora logico e necessario un equilibrato sviluppo della residenza al fine di mantenere invariato il numero degli abitanti (visto che nelle frazioni di Bagno a Ripoli è in atto una riduzione di popolazione), è giusto che esso si manifesti nelle frazioni con connotazioni già spiccatamente urbane come Antella, anziché nelle piccole frazioni come Villamagna che, con un efficace termine più poetico che reale, si definiscono "rurali".

