

## 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: (2)

**Brendolan Renato**, nato a San Bonifacio (VR) il 14 febbraio 1942, C.F. BRN RNT 42B14 H783X in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE di:

**MAXI DI S.R.L.** - p.iva **00542090238** - con sede in Belfiore (VR), Viale del Lavoro n. 20 CAP 37050

☐ Persona fisica ☒ società ☐ impresa ☐ ente

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

Intervento di **AMPLIAMENTO POLO LOGISTICO**

situato in Via Malpasso n. 51 ó 52037, Sansepolcro (AR)

Posizione catastale: Foglio n. 82 - part. n. 126-165-170-602-605-627

#### 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 esistente 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 í í í í í í í í ..

#### 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO 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/montano)  
☐ altopiano/promontorio ☒ piana valliva(montana/collinare) ☐ terrazzamento crinale

#### 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico

se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

(allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola P.R.G. e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno; l'ambito su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.I.T. che evidenziano il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

(allegare le cartografie richieste su appositi elaborati grafici in formato A4 o ridotti ad esso mediante piegatura)

**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):**

L'area interessata dall'ampliamento del polo logistico è assoggettata al vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004 (fascia dei 150 m dai corsi di acqua pubblica). Non vi sono altri elementi o valenze paesaggistiche meritevoli di approfondimenti descrittivi. L'area in oggetto è attualmente utilizzata per esigenze produttive e commerciali e non presenta particolari criticità o situazioni di degrado.

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

Il lotto oggetto di intervento è situato all'interno della zona Industriale Alto Tevere a sud di Sansepolcro e non si segnalano particolari vicende storiche che abbiano interessato questa parte di città.

**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:**

Non sono presenti beni culturali tutelati che potrebbero risultare in qualche modo interessati dagli interventi contenuti nel presente progetto.

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;

☒ 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;

☒ 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;

☒ 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;

☒ 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;

☒ 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;

☒ 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 notizie 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 storica relativa al singolo edificio o manufatto o con minor dettaglio all'intorno (per interventi su edifici e manufatti esistenti)

☐ Elenco documentazione (es: fotografie, notizie storiche con riferimenti bibliografici, ecc)

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

Data 09/12/2023

Firma del Progettista dell'intervento

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DOTT. ARCH.  
LEONARDO BONDINA  
PROVINCIA DI PERUGIA

í í í í í í í í í í í í .

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)**

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

(allegare la doc. fotografica richiesta. Se non riprodotte su elaborato grafico datato e timbrato dal professionista, le foto dovranno essere accompagnate da dichiarazione del tecnico indicante la data di scatto)

**10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 ó 141 ó 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

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

L'immobile oggetto di ampliamento è escluso dalla zona a tutela paesaggistica e si presenta come un unico volume parallelepipedo realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in pannelli prefabbricati. Il lotto libero sul quale verrà edificato l'ampliamento ed in parte interessato dalla tutela paesaggistica è al momento utilizzato per coltivazioni seminate. Entrambe le aree fanno parte del sistema di fondovalle altotiberino.

**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)**

L'ampliamento verrà realizzato con una tipologia costruttiva simile a quella della preesistenza: struttura in cemento armato prefabbricato e tamponatura in pannelli di calcestruzzo anch'essi prefabbricati con tinta esterna da concordare con l'amministrazione. La nuova struttura mantiene l'allineamento al capannone esistente lungo i prospetti N-O e S-E estendendosi sul lotto libero per circa 73m. Gli infissi saranno realizzati in alluminio salvo la scelta di particolari soluzioni più adatte ad esigenze particolari (es. baie di carico etc.). Per quanto riguarda la finitura si propone per le baie di carico il RAL 9001-bianco crema mentre per gli infissi il colore GREY METALLIC. L'altezza del nuovo blocco sarà di 12m, in rispetto alle prescrizioni della scheda normativa. La copertura piana dell'ampliamento sarà del tipo Bacacierò e all'estradosso sarà installato un sistema di produzione di energia elettrica mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici su appositi supporti.

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

L'impatto paesaggistico conseguente alla realizzazione dell'opera è minimo in quanto quest'ultima verrà costruita in adiacenza e con caratteristiche costruttive simili al capannone esistente. La conformazione pianeggiante della zona e la presenza di altri edifici a destinazione industriale nella zona contribuiscono a limitare gli effetti percepiti della costruzione del nuovo volume.

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

La presenza dell'edificio sarà mitigata attraverso la piantumazione di una fascia di vegetazione arbustiva lungo il perimetro N-E e S-E del lotto ed inoltre la porzione individuata dallo strumento urbanistico come overde privato vincolato, rivolta verso il fiume Tevere ed interessata dal vincolo paesaggistico, sarà interessata dalla piantumazione di siepi (biancospino, pruni, corniolo, ligustro) e alberature (ontani, pioppi, aceri) utilizzando il materiale vegetazionale da propagazione locale e non da vivaio, in linea con quanto previsto dalla scheda di variante TRpr12.a.

Il sistema di pannelli fotovoltaici in copertura sarà installato in aderenza a quest'ultima e comunque con un'altezza inferiore a quella della veletta perimetrale del pannello di tamponatura rendendo l'intero sistema completamente invisibile dall'esterno, come dimostrato dai fotoinserimenti contenuti nella Tavola 12.

A seguito di parere della Soprintendenza prot. 32566 del 27/11/2023 verrà eseguito:

- Mitigazione come da progetto del verde dell'Agronomo Leonardo Pievarelli (allegato)
- Cromia Pannelli prefabbricati lisci colore RAL 7047 grigio chiaro sulla parte bassa sotto la pensilina fronte Nord-Est e RAL 7046 grigio scuro sulla parte alta e restanti fronti dell'ampliamento.

**15. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ ALLE PRESCRIZIONI DEL PIT REGIONE TOSCANA ó ELABORATO 8B**

Il progetto oggetto della presente relazione paesaggistica è conforme alle prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT ó Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Data 09/12/2023

Firma del Progettista dell'intervento



## NOTE PER LA COMPILAZIONE

(1) In linea di principio, ed a titolo non esaustivo, si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi minori, accessori di arredo, in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento), quali:

- Antenne, parabole
- Cartellonistica (stradale e pubblicitaria), insegne pubblicitarie
- Manufatti di arredo urbano (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g) del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04)
- Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana
- Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero
- Strutture di copertura non superiori a 10 mq (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g) del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04)
- Pannelli solari e fotovoltaici fino ad una potenza di 20 Mwe
- Impianti di condizionamento

(2) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.

(3) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio cui l'intervento inerisce.

(4) Una volta barrata la categoria di tutela in cui ricade la proposta di intervento, devono essere descritti, in modo sintetico, i caratteri che effettivamente connotano l'area di intervento ed il contesto paesaggistico, in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine di fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.

(5) E' consigliabile allegare pieghevoli o documentazione del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare.

(6) Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sugli eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio; - rapporto vuoto/pieni; - sagoma; - volume; - aspetto architettonico; - copertura; - pubblici accessi, - impermeabilizzazione del terreno; - movimenti di terreno/sbancamenti; - realizzazione di infrastrutture accessorie; - aumento superficie coperta; - alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali), - alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale); - interventi su elementi arborei e vegetazione;

(7) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

(8) A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano tra le opere non valutabili mediante una documentazione semplificata le seguenti opere:

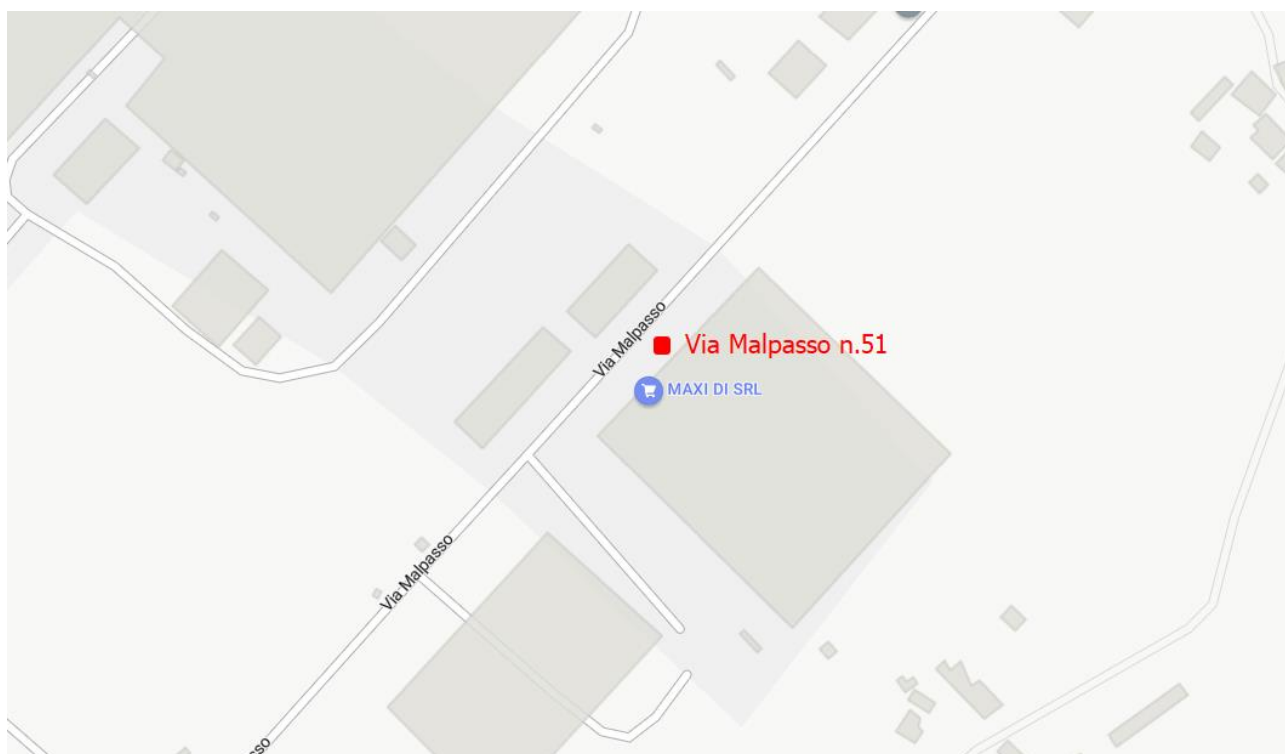
Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici, modifiche alla sagoma del fabbricato ovvero all'ingombro plani-volumetrico, manufatti edilizi e corpi aggiuntivi comprese opere pertinenziali ( a titolo esemplificativo e non esaustivo: logge, porticati, tettoie, posti auto schermati), modifiche prospettiche anche con l'inserimento di nuovi elementi (balconi, finestre, porte-finestre, modifiche alla copertura, terrazze a tasca, ecc.), opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), strutture sportive pertinenziali e non, ecc.

(9) Per la compilazione di questo punto attenersi ai parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, di cui alla nota esplicativa (2) del punto 3.1 lett. A) punto 1. del D.P.C.M. 12/12/2005.

**Avvertenza per i compilatori: La presente relazione non deve essere alterata nella forma e nel contenuto (ad esclusione delle parti predisposte alla compilazione) mediante mezzi informatici e deve essere presentata in duplice copia, di cui solo una in originale, in allegato all'istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.**



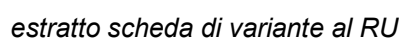
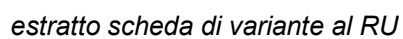
## Allegato 1 - Estratto Stradario ed ortofoto



*estratto stradale con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento*

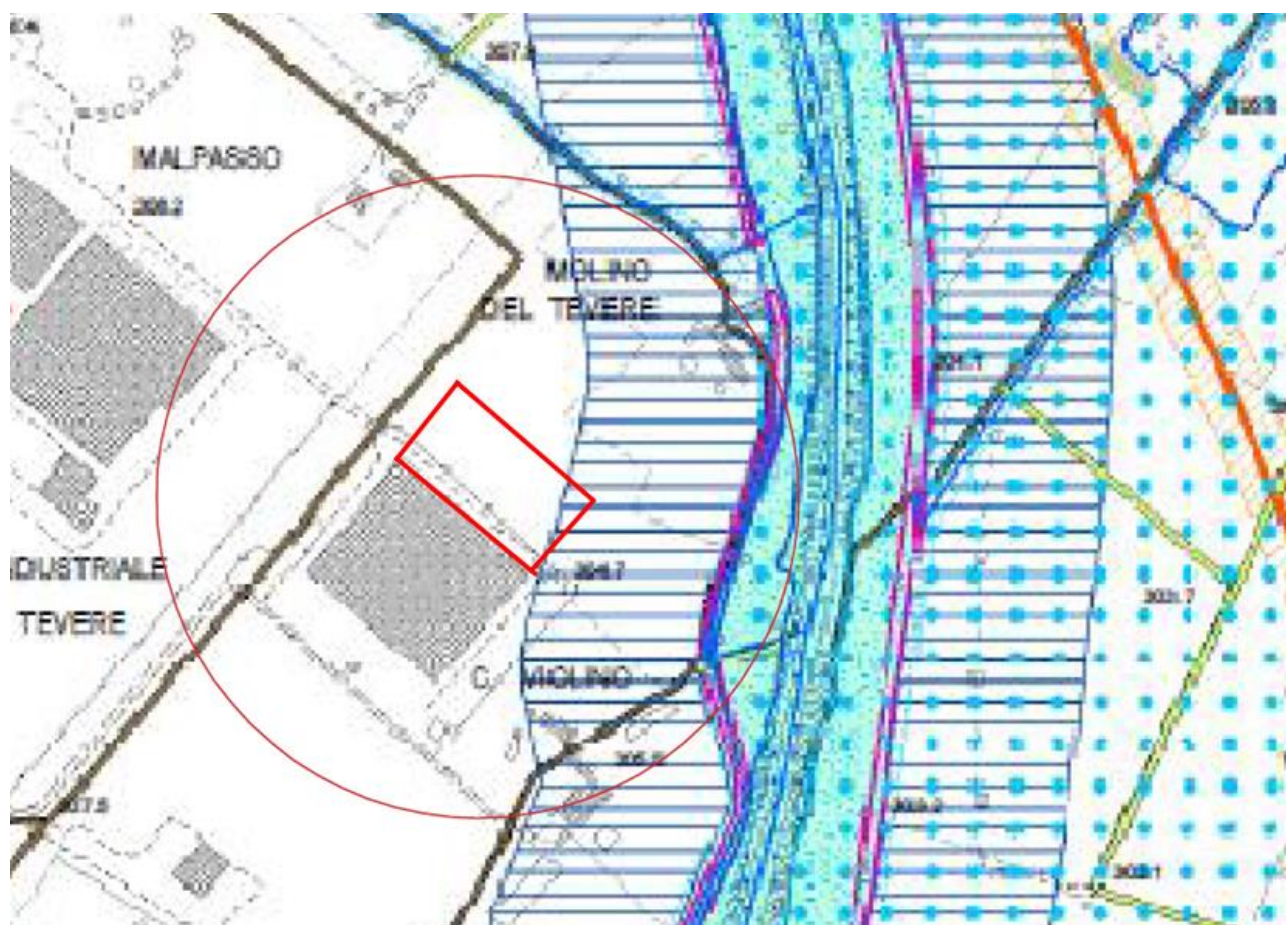


*ortofoto*





### Allegato 3 - Perimetrazione beni paesaggistici



*estratto carta dei vincoli con individuazione della sagoma del nuovo edificio*

## Allegato 4 . Documentazione Fotografica



*Foto n. 1*



*Foto n. 2*





*Foto n. 3*



*punti di presa delle foto*



## Allegato 5 . Rendering di progetto



*Fotoinserimento n. 1*



*Fotoinserimento n. 2*

### Cromia pannelli prefabbricati di rivestimento

a seguito di prescrizione della Commissione Comunale del Paesaggio del 25/07/2023 e del Parere della Soprintendenza di Arezzo registro SABAP-S prot. 32566 del 27/11/2023 sono definite le seguenti cromie

FRONTI SUD-EST E NORD-OVEST  
FRONTE NORD-EST  
(PARTE ALTA SOPRA PENSILINA)

Tele grigio 2  
RAL: 7046  
HEX: 82898F

FRONTE NORD-EST (baie di carico/scarico)  
(PARTE BASSA SOTTO PENSILINA)

Tele grigio 4  
RAL: 7047  
HEX: D0D0D0



*punti di presa dei fotoinserimenti*

Firma del Progettista dell'intervento

