

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Redatta ai sensi dell'allegato al DPCM 12/12/2005

GENERALITA'

La presente relazione si allega al progetto di ampliamento di un immobile ad uso turistico ricettivo ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e D.LGS. 30/06/2016 n. 127, di una struttura turistico ricettiva esistente e legittimata con P.D.C. 38/2004 e P.D.C. 02/2017.

Il fabbricato, di proprietà DI "MAGNA GRECIA S.A.S. DI STEFANELLI ROCCO", è identificato al NCEU del Comune di Patù al foglio 10, particelle 191 e 402, ricadente in zona "F2".

Il terreno è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497 del 1939, ed è situato in località Felloniche, sul lungomare Magna Grecia.

L'area ricade in una zona oggetto di " Dichiarazione di notevole interesse pubblico istituito ai sensi della L. 1497/39" di cui al D.M. 01/09/1970, ed in quanto tale è sottoposta a tutte le disposizioni contenute nel D.M. medesimo e nel D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. La relazione paesaggistica, quale studio particolareggiato di settore, ha lo scopo di tutelare l'identità storica e culturale, rendere compatibili la qualità del paesaggio, delle sue componenti strutturanti e il suo uso sociale, promuovere la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali.

Si sottolinea che ai sensi delle NTA del PPTR, l'ampliamento volumetrico non supererà il 20% della volumetria totale esistente e legittimata dai titoli edilizi sopra citati: l'intervento sarà compatibile con i caratteri, gli indirizzi e le prescrizioni del PPTR.

DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO

Le ragioni e la natura dei vincoli sono da ricercarsi nella tutela del paesaggio inteso come quadro naturale che, nell'abitato, perde di significato soprattutto quando ci troviamo in zona già compromessa e priva di edifici e beni di valore estetico e tradizionale.

Il sito dista circa meno di un centinaio di metri dal mare, sul lungomare Magna Grecia dove il comparto edificatorio è oramai esausto.

Gli edifici esistenti circostanti sono stati realizzati nell'ultimo trentennio, hanno morfologie semplici e pulite, sono privi di ogni elemento decorativo e non si impongono prepotentemente nel territorio

L'area in oggetto è classificata dal pptr come "territori costieri".

"Art. 45 Prescrizioni per i "Territori costieri" e i "Territori contermini ai laghi"

Comma 3. *Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:*

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;*
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*
- non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;*
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;*
- promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio[...];”.*

L'area oggetto di intervento ricade in zona classificata come "area di rispetto dei boschi".

Ai sensi delle N.T.A. del PPTR:

“ART. 63 COMMA 3: [...] sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;*
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*
- assicurino l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono la tutela dell'area boscata;*
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;*
- incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi [...]”.*

L'area oggetto di intervento ricade in zona interessata dalla presenza di componenti culturali e insediative, e nello specifico è classificata come ricadente in "immobili e aree di notevole interesse pubblico".

Ai sensi delle N.T.A. del PPTR:

"art. 82, comma 3: " [...] sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione per i soli manufatti di riconosciuto valore culturale e/o identitario, che mantengano, recuperino o ripristinino le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti;

b2) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;*
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*
- non interrompano la continuità dei corridoi ecologici e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e l'eliminazione degli elementi artificiali che compromettono la visibilità, fruibilità ed accessibilità degli stessi;*
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;*
- promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità, attività e servizi culturali, infopoint, ecc.) del bene paesaggio;*
- incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;*
- non compromettano i con visivi da e verso il territorio circostante.*

L'ampliamento volumetrico non supererà il 20% della volumetria totale esistente.

Inoltre l'intervento per materiali, forme, colori e tipologia sarà conforme a quanto previsto dal piano, come si evince dagli elaborati grafici allegati.

Tuttavia si è cercato di prevedere opere, lavori e materiali compatibili con i valori estetici esteriori tali da non danneggiare o meglio alterare l'equilibrio raggiunto negli anni con il lavoro dell'uomo che in sostanza hanno disegnato quel paesaggio semplice fatto di strade e piccoli edifici. Vero è che il bello ed il brutto sono valori contrastanti soggettivi specialmente in mancanza di regole esplicative e indicative dei beni e del relativo valore di tutela rispetto al quale sarebbe possibile prevedere un dato tipo di intervento. In questo caso emerge la soggettività e quindi i caratteri personali degli addetti ai lavori quindi del committente, del progettista e di tutti coloro che sono deputati alla valutazione del progetto. I vincoli significativi che si individuano, in questo caso, sono da ricercarsi nel mantenimento

della continuità prospettica ovvero nel controllo dello sky-line lineare e continuo e coerente con l'edificato circostante.

Il verde privato sarà realizzato esclusivamente con ricorso a specie ed essenze locali.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA IL PROGETTO E LE OPERE DI MITIGAZIONE

Il progetto è stato autorizzato con P.d.C. n° 38/2004, rilasciato in data 10/09/2004 e con PDC 02/2017 del 15/02/2017.

L'ampliamento oggetto del presente progetto è minore del 20% della volumetria esistente ed approvata.

Trattandosi di un intervento edilizio per lo più ricadente in tessuto edificato possono definirsi trascurabili gli effetti sul paesaggio.

Ad ogni modo si è cercato di prevedere opere, lavori e materiali compatibili con i valori estetici esteriori tali da non danneggiare o meglio alterare l'equilibrio raggiunto negli anni con il lavoro dell'uomo che in sostanza, hanno disegnato quel paesaggio semplice fatto di strade e piccoli (perché non alti, ma quasi sempre contigui) edifici. Il "bello" ed il "brutto" sono caratteristiche contrastanti e soggettive, specialmente in mancanza di regole esplicative e indicative dei beni e del relativo valore di tutela rispetto al quale sarebbe possibile prevedere un dato tipo di intervento. In questo caso emerge la soggettività e quindi i caratteri personali degli addetti ai lavori, del committente, del progettista e di tutti coloro che sono deputati alla valutazione del progetto. Pertanto si ritiene che i vincoli che caratterizzano il paesaggio, nel nostro caso, siano da ricercarsi nel mantenimento della continuità prospettica, ovvero nel controllo dello skyline lineare e continuo, in modo tale che l'intervento di progetto risulti essere coerente, continuo ed uniforme rispetto al contesto esistente nel quale sarà inserito.

SIMULAZIONE FOTOREALISTICA



Stato dei luoghi



Simulazione fotorealistica



Simulazione fotorealistica

IL PROGETTO E GLI EFFETTI NEGATIVI

Rispetto alle modificazioni dello spazio esterno si possono ritenere tendenti a zero gli effetti negativi infatti non vengono alterati i contenuti morfologici, l'equilibrio idrologico, e qualsiasi altro valore di natura paesaggistica, perchè le modifiche riguardano la realizzazione di spazi verdi e dello spazio destinato a parcheggio.. Ricordando che non esistono elementi di comparazione regolamentati per legge, che quindi è soggettivo qualsiasi giudizio, l'intervento proposto non altera il paesaggio fatto di fabbricati e strutture di rete dove è difficile trovare elementi di negatività soprattutto se i parametri urbanistici sono di per sé rispettati.

Castrignano del Capo,

Il progettista

.....
Ing. Claudio Grecuccio