

COMUNE DI CAROVIGNO

PROVINCIA DI BRINDISI

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN RISTORANTE TRAMITE LA RICONVERSIONE DI UN FABBRICATO RURALE ESISTENTE ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010

Fabbricato realizzato con permesso di costruire n.319/2009, n.71/2011 e S.C.I.A. n.123/2011

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Redatta ai sensi dell'art.5.03 delle N.T.A./P.U.T.T./Paesaggio

Ubicazione: Comune di Carovigno - Contrada "PIETRAFITTA"
Fg. 39, mapp.92,610 e 893

*Progetto architettonico: **dott.ing. Pietro IAIA***

*Il committente: **PALMISANO Antonia***
corte Silvio Pellico, 19 – 72012 Carovigno (Br)

Carovigno, li 19.08.2013

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Redatta ai sensi dell'art.5.03 delle N.T.A./P.U.T.T./Paesaggio

PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del progetto dell'intervento che si propone di realizzare e dà conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento rappresentando in modo chiaro ed esaustivo il processo di cambiamento dello stato dei luoghi.

In essa sono riportati gli elementi di analisi paesaggistica e progettuale, che tenendo conto della tipologia e dell'entità degli effetti modificativi prodotti, consentono una valutazione esaustiva della compatibilità dell'intervento, meno discrezionale e soggettiva, al fine di pervenire quindi all'adozione di un provvedimento amministrativo più coerente con gli obiettivi di tutela dell'ambito paesaggistico vincolato interessato.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE.

La conoscenza delle caratteristiche specifiche dei luoghi, dunque, ha un ruolo fondativo in ogni progetto di trasformazione, sia esso di conservazione, che di innovazione, che di riqualificazione.

Ubicazione

Il lotto di intervento presso il quale la signora PALMISANO Antonia, proprietaria del lotto, intende realizzare l'intervento in oggetto, è ubicato in contrada "Pietrafitta"- nel Comune di Carovigno.

Il terreno è riportato in catasto al Fg. 39 mappale n. 92 , 610 e 893vvvsi estende per una superficie reale di circa 18.525,00mq.

Il lotto è direttamente collegato alla viabilità pubblica.

Sul lotto insistono alcune piante di ulivo ed è presente il fabbricato (allo stato rustico) di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso mediante riconversione; la zona è posta a diretto contatto con il tronco dell'ex S.S. 16 dismesso dall'ANAS e attualmente in gestione del Comune di Carovigno in quanto posto all'interno del centro urbano in una zona completamente urbanizzata e parzialmente edificata. Sono presenti nelle immediate vicinanze edifici ad uno o più piani fuori terra.

Destinazione Urbanistica

L'area d'intervento è tipizzata come AGRICOLA di tipo b2, nel vigente Programma di Fabbricazione; gli indici ammissibili sono: i.f.f. 0,02 mc/mq per il deposito attrezzi agricoli, i.f.f. 0,03 mc/mq per la residenza, rapporto di copertura di 0,10 mq/mq, altezza massima dei fabbricati ml 8,00, distanza dai confini non inferiore a 6 ml e distanza tra corpi di fabbrica non inferiore a 12 ml. Dal punto di vista della cartografia con i tematismi del P.U.T.T. l'area è contemplata totalmente nell'ambito "B".

In data 27.10.2012, con deliberazione di C.C. n. 47, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale. Si è reso pertanto necessario, ai sensi dell'art.13 - "Misure di salvaguardia" della L.R. 27.07.2001, n.20 "Norme generali di governo e uso del territorio" *(per il periodo di due anni a decorrere dalla data di adozione del P.U.G., il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il P.U.G. stesso)*, dimostrare che l'intervento proposto non è in contrasto con il P.U.G. adottato, integrando la documentazione agli atti.

In questa fase di transizione tra l'adozione del P.U.G. e la sua approvazione è indispensabile e utile dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con le previsioni dello stesso P.U.G. al fine di non stravolgerne le finalità; in particolare:

1) l'ubicazione del fabbricato (*esistente*) è all'interno di un sub-comparto indicato C.3.2. (TAV.13.2) e trattato nelle N.T.A. dall'art.58 - Zone C3: residenziale di nuovo impianto; in queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso riportate all'art.55 delle N.T.A. tra le quali anche le attività di ristorazione purché non

superino il 20% della volumetria complessiva. Nello specifico caso proposto il quadro parametrico allegato dimostra la verifica e la compatibilità di tutti gli indici richiesti.

2) rispetto alle indicazioni non prescrittive riportate sulla tavola 14.0 Centro Storico N viene dimostrata la sostanziale sovrapposizione tra la sagoma del fabbricato esistente e quanto indicato nella stessa tavola; si osserva che la soluzione guida proposta dal P.U.G., ancorché non vincolante, non ha tenuto conto della presenza della condotta sub-urbana dell'AQP, come dimostrano le sagome dei fabbricati sovrapposte ad essa.

3) L'ubicazione del lotto sulla tavola 11a/s dimostra la non interferenza dell'intervento con gli aspetti rilevanti indicati sulla stessa tavola.

4) La su indicata deliberazione di C.C. n. 47 del 27.10.2012 da atto inoltre che nei due anni successivi alla data di adozione del P.U.G. potranno essere approvate varianti al P.d.F. vigente ai sensi dell'art.16 della L.R. n.13/2001 e varianti necessarie a garantire la realizzazione di opere pubbliche, di pubblico interesse o di pubblica utilità.

Luoghi d'intervento.

Lotto sul quale si interviene: skylines

Per consentire una migliore descrizione dello stato dei luoghi, si riporta una composizione fotografica che rappresenta la visuale panoramica completa ripresa da un punto di normale accessibilità. Sulla stessa viene rappresentata la linea ideale che rappresenta l'altezza dell'edificato.



foto n. 1

Vista panoramica verso nord (trasversale) con indicazione dell'altezza dell'edificato

La tipologia edilizia tipica della zona è quella mediterranea con riferimento particolare a volumi scatolari di forma semplice (lamie) e caratterizzata dall'uso sempre più diffuso dell'intonaco a latte di calce come rivestimento e del legno per la realizzazione degli infissi. Il colore prevalente delle opere previste è il bianco.

Elaborati di progetto

Negli elaborati grafici di progetto sono riportati gli stralci cartografici che definiscono l'inquadramento dell'area e dell'intervento, inoltre si rappresentano le piante, le sezioni ed i prospetti da realizzare.

Attraverso una schematica vista aerea della zona, si è rappresentato il terreno circostante, valutabile sia in termini di numero che di dimensione dei corpi di fabbrica esistenti.

Cartografia con tutti i tematismi del P.U.T.T.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO E DEL VALORE DI INSIEME DELLO STESSO

L'area oggetto dell'intervento è riportata dal punto di vista delle componenti geomorfologiche - idrogeologiche sulle tavole GEOMORFOLOGIA serie n. 10,

L'area è contemplata totalmente nell'AMBITO "B" come si evince dalla retinatura riportata sulla tavola AMBITI TERRITORIALI ESTESI serie n. 11.

Dal punto di vista delle **componenti BOTANICO - VEGETAZIONALI** non sono evidenti elementi strutturanti come da tavola BOSCHI - MACCHIA - BIOTIPI - PARCHI, serie n.4 che non presenta perimetrazioni.

In particolare la situazione rilevabile è la seguente:

- AMBITI TERRITORIALI ESTESI (serie N. 11): l'ubicazione ricade in ambito "B" e come tale è prevista la salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato e la trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso e come nel caso in oggetto la trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.
- GEOMORFOLOGIA (serie 10): l'ubicazione non interseca alcuno aspetto rilevato e comunque quanto rilevato (cigli, ripe fluviali e piane alluvionali) sul posto non sono molto evidenti come riportati sulla mappa;
- VINCOLI FAUNISTICI (serie N.9): l'ubicazione non è inserita nell'ambito delle Zone a gestione sociale.
- STRUMENTAZIONE URBANISTICA (serie N.8): l'ubicazione in oggetto ricade in zona Agricola tipo b2
- USI CIVICI (serie N.7): non presenta segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale;
- IDROLOGIA SUPERFICIALE (serie N.6) l'ubicazione non presenta relazioni rilevanti con idrologia superficiale.
- VINCOLI E SEGNALAZIONI ARCHITETTONICI – ARCHEOLOGICI (serie N.5): non vi è nessuna segnalazione per beni culturali;
- BOSCHI – MACCHIA – BIOTIPI – PARCHI (serie N.4): non ci sono segnalazioni sulla tavola interessata.
- VINCOLI IDROGEOLOGICI (serie N.3): l'ubicazione presenta relazioni con aspetti rilevanti rispetto alla idrogeologia. Non ci sono particolari vincoli idrogeologici e lo scolo naturale delle acque avverrà nella direzione del frangivento essendo l'area leggermente sopraelevata e quindi idonea al regolare deflusso di d'acqua piovana, la residenza non costituirà alcuna barriera allo scolo naturale delle acque.
- DECRETI GALASSO (serie N. 2): l'area oggetto dell'intervento non interessa alcun decreto;
- VINCOLI EX LEGGE 1497 / 39 (serie N.1): l'ubicazione non è soggetta al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti e ai beni ambientali;
- CATASTO DELLE GROTTI (serie 4/BIS): l'ubicazione non è in relazione con aspetti rilevanti relativi all'oggetto della tavola.

Tutto quanto illustrato viene documentato nelle cartografie della strumentazione di riferimento del PUTT / PBA in scala 1:25000 allegate alla presente.

VALUTAZIONE PER LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente, con variante urbanistica in relazione al vigente P.d.F. e nell'osservanza della normativa urbanistica secondo le previsioni del P.U.G. adottato:

Il fabbricato esistente, da adibire ad attività di ristorazione, è stato realizzato poggiando le fondazioni di tipo continuo (travi rovesce in c.a.) su un consistente strato di calcari grigio-chiari a grana compatta; si è proceduto quindi alla realizzazione delle varie strutture verticali (intelaiate) ed orizzontali in c.a. e c.a.p. con contemporaneo innalzamento dei paramenti murari a doppio corso di conci di tufo; in alcune zone del fabbricato sono state realizzate delle "volte a stella" a carattere puramente estetico essendo affidata la portanza alla struttura in c.a. intelaiata. Come si evince dalla relazione di calcolo facente parte del fascicolo "sismica" depositato presso la Struttura Tecnica Provinciale l'ex Genio Civile di Brindisi, le strutture portanti sono state calcolate per carichi compatibili con la nuova destinazione d'uso; tuttavia in sede esecutiva si provvederà a darne dimostrazione diretta. Pur trovandoci di fronte ad un fabbricato rurale la tecnica costruttiva è stata molto curata soprattutto in relazione all'aspetto esteriore dei paramenti esterni, tutti realizzati con conci di tufo trattati a faccia vista che hanno ricoperto come già detto la struttura intelaiata.

Ampi spazi verdi, percorsi pedonali in masselli posati a secco, ulivi secolari e palmizi faranno da corona all'ampia piscina che avrà anche funzioni di riserva idrica antincendio.

Nessuna nuova costruzione è prevista in questo intervento, trattasi di pura riconversione di spazi esistenti, ad eccezione di una piccola porzione sul lato posteriore del fabbricato da adibire a servizi.

La struttura in progetto prevede i seguenti tipi di superfici con i relativi trattamenti delle acque meteoriche:

- terreno naturale con piantumazioni arboree tipiche dei luoghi e prato tipo inglese; le acque meteoriche vengono direttamente assorbite in modo naturale dai terreni interessati senza alcun tipo di raccolta superficiale per cui si renda necessario un trattamento;
- viali pedonali e viabilità di servizio perimetrale in conci prefabbricati tipo "betonella" drenante; l'assorbimento avviene in modo diretto e naturale da parte del terreno sottostante senza alcun tipo di raccolta superficiale per cui si renda necessario un trattamento.
- parcheggi realizzati con massicciati di inerte stabilizzato e pietrischetto; assorbimento diretto da parte del sottostante terreno senza alcun tipo di raccolta superficiale per cui si renda necessario un trattamento.
- tetti dei fabbricati: lo scarico delle acque meteoriche avviene direttamente, tramite i pluviali, nelle aiuole circostanti senza alcun tipo di raccolta per cui si renda necessario un trattamento.

Per quanto sopra, ai sensi quanto stabilito all'art.39, comma 3, del Decreto Legislativo n.152/99, come novellato dal D. Lgs 258/2000, le acque di prima pioggia ricadenti sull'impianto in questione non devono essere raccolte in vasca a tenuta stagna e sottoposte ad un trattamento depurativo appropriato in loco, tale da conseguire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalla Tab.3 di cui all'Allegato 5 del D.Lgs.152/99 per le immissioni in fogna e nelle acque superficiali.

Le aree esterne saranno generalmente lasciate libere per le coltivazioni secondo quanto indicato negli elaborati di progetto. Saranno presenti anche varie siepi ed alcune essenze esotiche già ambientate nei nostri climi.

Si mette in evidenza che quanto proposto è già inserito armoniosamente in un contesto rurale con prossimità di contesto urbanizzato stante la contiguità con la periferia urbana. L'inserimento di vegetazione autoctona abbinata a modesti inserimenti di piante esotiche, la razionalizzazione

degli spazi ad uliveto da attuare con l'espianto di alcuni alberi e re-immissione in sito con dislocazione la disponibilità di ampi spazi a verde, il basso indice di fabbricabilità fondiaria e di copertura ed in generale lo studio puntuale per la logica integrazione dell'intervento con il contesto circostante, costituiscono elementi caratterizzanti del basso peso specifico e mitigazione dell'impatto volumetrico della costruzione.

Il fabbricato sarà dotato di tutte le attrezzature tecnologiche necessarie per il suo funzionamento e precisamente rete idrica, impianto di smaltimento acque nere, illuminazione esterna ed impianti elettrici in generale.

Le specifiche tecniche per la realizzazione degli impianti tecnologici saranno inserite, ove richieste per legge, in separate relazioni tecniche a corredo dei progetti esecutivi che saranno allegati alla documentazione, prima dell'avvio della fase costruttiva e secondo le disposizioni della normativa vigente. La necessaria acqua potabile sarà fornita direttamente dalla rete AQP. Lo scolo delle acque nere avverrà in fosse tipo imhoff, con vasche di raccolta a tenuta stagna; lo smaltimento avverrà attraverso lo svuotamento periodico con conferimento ad impianto di depurazione autorizzato e a mezzo di vettori autorizzati .

Dal punto di vista paesaggistico il fabbricato esistente rispetta i valori ambientali del luogo integrandosi perfettamente nel contesto circostante, sia in funzione dell'architettura proposta sia in funzione dell'integrazione volumetrica rispetto al circondario.

In riferimento al panorama è rilevante notare, ai fini di una corretta valutazione dell'intervento proposto, che gli edifici in oggetto non limitano alcuna visuale significativa.

In definitiva è possibile affermare che la realizzazione di quanto proposto, non alterando in alcun modo le visuali esistenti e fruibili da luoghi pubblici, si inserisce armoniosamente nel contesto rurale, senza incidere sulle caratteristiche di uniformità dell'intorno.

Carovigno, 19.08.2013

Il tecnico

Ing. Piero IAIA

Allegati:

Rendering (trattandosi di costruzione esistente sono state inserite direttamente le foto dello stato attuale non essendo necessario alcun tipo di rendering e foto-inserimento)



