

COMUNE DI CAROVIGNO

OGGETTO:

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA
RICETTIVA ALBERGHIERA RIENTRANTE NELLA CAT. "ALBERGHI"
AI SENSI DELLA L.R. N. 11 DEL 11/02/1999 TITOLO I ART. 3
SITA IN AGRO DI CAROVIGNO C.da "PEZZA MORELLI"

COMMITTENZA:

SA.CLA.FE. s.r.l.
VIA N.BIXIO, 5 Via Etna, 32 Carovigno

ELABORATO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA
Redatta ai sensi del D.P.C.M. 15/12/2005

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Arch. Francesco 'Ancora

Via Damiano Chiesa, 85 Carovigno BR

Tel. 0831 365988 Fax 0831 990909 Cell. 340 0596185

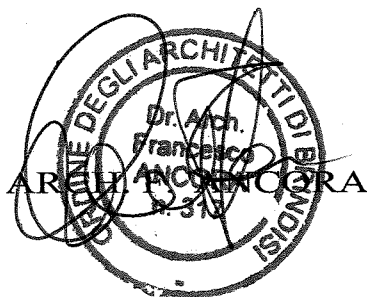
CAROVIGNO

COMUNE DI CAROVIGNO
(Provincia di Brindisi)

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Allegato all'Autorizzazione Paesaggistica

N 217 del 30/12/09

Il Responsabile del
Settore Urbanistica
Arch. Vito Nicola Sacchi



SA.CLA.FE. s.r.l.

SA.CLA.FE. S.r.l.

Via Etna, 32 - S. Sabina
72012 CAROVIGNO (BR)
P. Iva 01881550741
Tel. 0831.995885

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Redatta ai sensi del D.P.C.M. 15/12/2005

OGGETTO: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA
RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "ALBERGHI AI SENSI DELLA L.R. N°11/99;
SITA IN AGRO DI CAROVIGNO C.DA "PEZZA MORELLI";

1. - PREMESSA

La presente relazione correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento in oggetto e costituisce la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio".

Tale relazione dà conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, e rappresenta in modo chiaro ed esaustivo lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

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.

2. - ANALISI DELLO STATO ATTUALE. Quadro conoscitivo.

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.

2.1 - Ubicazione

- Il lotto di intervento è sito in località c.da "Pezza Morelli" fgl.15 p.lle 331,332,336; per il quale la ditta SA.CLA.FE. S.R.L. Intende realizzare il progetto in oggetto.

L'area attualmente è libera da strutture edilizie e risulta allo stato di terreno agricolo incolto

2.2 - Destinazione Urbanistica

L'area ricade in zona D - **agricola di tipo B2** per la quale il programma di fabbricazione del Comune di Carovigno prevede la possibilità di realizzare costruzioni a servizio dell'agricoltura con un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0.05 mc/mq con un massimo di 0,03 mc/mq destinabili alla residenza, con altezza massima di ml 8.00, distanza dai confini non inferiore a 6 ml e distanza tra corpi di fabbrica non inferiore a 12 ml.

2.3 - Contesto paesaggistico di riferimento.

Il criterio principale di progetto e di valutazione è espresso con il termine compatibilità, tra nuovo e preesistente, dal punto di vista paesaggistico e coinvolge anche il linguaggio architettonico e formale.

La conoscenza delle caratteristiche specifiche dei luoghi, dunque, ha avuto un ruolo fondamentale nel progetto di trasformazione di cui alla presente relazione.

In particolare, la conoscenza dei luoghi si è realizzata :

- attraverso l'analisi dei caratteri della morfologia, dei materiali naturali e artificiali, dei colori, delle tecniche costruttive, degli elementi e delle relazioni caratterizzanti dal punto di vista visivo, ma anche percettivo coinvolgendo gli altri sensi (udito, tatto, odorato);
- attraverso una comprensione delle vicende storiche e delle relative tracce nello stato attuale, non semplicemente per punti (ville, castelli, chiese, centri storici, ecc.), ma per sistemi di relazioni (*sistemi di paesaggio*, come un insediamento rurale con il suo territorio di competenza);
- attraverso una comprensione dei significati culturali, storici e recenti che si sono depositati su luoghi e oggetti (percezione sociale del paesaggio); attraverso la comprensione delle dinamiche di trasformazione in atto e prevedibili.

La conoscenza e le valutazioni di compatibilità hanno riguardato il **contesto** dei luoghi di intervento, che richiede specificità di analisi, di scelte progettuali e di verifica nel merito delle scelte.

Tra questi vi è stato, il **contesto geografico** (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano, insediativo diffuso e/o sparso) e **morfologico** (costiero, di pianura, collinare, montano).

Ma ancora più importante, sono stati *i contesti* specifici di riferimento e di influenza degli interventi di trasformazione, che coinvolgono diverse scale territoriali e variano secondo i caratteri geografici generali, le caratteristiche specifiche dei luoghi e i tipi di intervento, ossia:

- il contesto **ravvicinato**, (ossia l'intorno immediato, come, per esempio, gli edifici adiacenti a quello oggetto di intervento in una cortina edilizia e gli spazi aperti delle strade, dei giardini, dei marciapiedi, ecc.);
- Il contesto **intermedio** (per esempio il quartiere di cui l'edificio e la cortina fanno parte);
- Il contesto di tipo **vasto**

Negli esempi di cui sopra vi sono sistemi di relazioni diverse, tutte ugualmente importanti per la qualità paesaggistica dei luoghi.

È importante poter e saper cogliere, utilizzare, rappresentare gli atteggiamenti che le scelte progettuali assumono nei confronti dei contesti, come è altrettanto importante poterne valutare gli effetti.

2.3.1 - Contesto geografico di riferimento

- ☐ Naturale
- ☒ Agricolo Tradizionale
- ☐ Agricolo Industrializzato
- ☐ Urbano
- ☐ Peri-urbano
- ☐ Insediativo diffuso e/o sparso

2.3.2 - Contesto morfologico di riferimento

- ☐ Costa bassa

- ☒ **Pianura**
- ☐ **Versante collinare**

2.3.3 – Contesti specifici di riferimento:

Il terreno oggetto d'intervento (*come peraltro i terreni circostanti*) è inserito in un contesto territoriale caratterizzato da zona a vocazione agricola limitrofa ai territori costruiti comunali. Sul lotto in questione non insiste alcun fabbricato e si presenta privo di vegetazione. Non si evidenziano a breve distanza particolari elementi di valore paesaggistico, quali parchi aree protette o edifici di particolare pregio architettonico.

3. - Caratteri paesaggistici dell'area

La descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento viene fornita a seguito di un attento esame dello stato dei luoghi e con il supporto della cartografia allegata al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio della Regione Puglia approvato con delibera di G.R. n. 1748/2000.

Il fabbricato oggetto dell'intervento ricade in una zona limitrofa ai territori costruiti del comune di carovigno

Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche.

- **diversità:** riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;
 - il lotto in questione non presenta elementi di particolare destinazione e diversità, data la collocazione in un contesto povero di evidenti diversificazioni.
- **integrità:** permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);
 - L'integrità del luogo sarà garantita grazie alla conservazione dei suoi elementi costitutivi che lo contraddistinguono. Non si intravedono peraltro alterazioni dell'utilizzo del territorio e dei caratteri tali da mettere in discussione la stessa integrità.
- **qualità visiva:** presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.;
 - Non si intravedono viste panoramiche a causa dei fabbricati limitrofi e della natura pianeggiante dell'area. Per tale motivazione le qualità visive non saranno compromesse o alterate.
- **rarietà:** presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari;
 - Appare pressoché intangibile la presenza di particolari elementi caratteristici e di rilievo meritevoli di segnalazioni.
- **degrado:** perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;
 - Le risorse naturali dell'area la configurano in un contesto privo di particolari caratteri culturali, storici, testimoniali ecc. di tipo essenziale.

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale.

- **sensibilità:** capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva;
 - L'intervento preposto per la sua modesta dimensione ed in particolare per la sua semplicità si inserisce con discrezionalità nello stato dei luoghi. Tale prerogativa

- capace di non aggredire il contesto e la sensibilità del luogo mantiene praticamente inalterato lo stato di fatto. Il nuovo fabbricato di fatto non costituisce elemento di intrusione, di riduzione o di deconnotazione del luogo.
- vulnerabilità/fragilità:** condizione di facile alterazione e distruzione dei caratteri connotativi;
 - Non segnalano nell'area di intervento fenomeni deformativi tipo crepe più o meno profonde frane da crollo o altro. Le motivazioni in precedenza espresse confermano l'ottimale conservazione degli elementi essenziali e connotativi.
- capacità di assorbimento visuale:** attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;
 - Particolarmente favorevole appare la capacità di assorbimento visuale. La presenza di fabbricati limitrofi, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, consente di integrare la realizzazione del fabbricato in oggetto senza modificare l'area locale.
- stabilità:** capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;
 - I sistemi ecologici non saranno minimamente alterati.
- instabilità:** situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.
 - Sono inesistenti o quanto meno trascurabili componenti o condizioni di instabilità.
 - Sull'area in considerazione delle attuali caratteristiche non sono rilevabili fenomeni deformativi, instabilità dei versanti né alterazione della struttura pedologica. (es. variazione della permeabilità e della porosità) né perdita di sostanza organica (es. degradazione biologica) né forme significative di erosione (idrica ed eolica).

Con particolare riferimento ai quadri conoscitivi ed ai contenuti del piano a valenza paesaggistica della Regione Puglia – P.U.T.T. – si evidenzia, inoltre, che l'area d'intervento *non presenta* componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche di riconosciuto valore scientifico e di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali ed inoltre *non appartiene*:

- a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi);
- a sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi), paesaggi agrari (assetto colturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.), tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica);
- a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente);
- a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;
- ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie).

Per quanto attiene ai livelli di tutela da raggiungere si è fatto specifico riferimento a quanto riportato dal P.U.T.T. (Art. 2.02, punto 1.____) per il citato Ambito rilevante "D" che così dispone:

valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

4.Elaborati di progetto

La proposta progettuale, basata sulla conoscenza puntuale delle caratteristiche del contesto paesaggistico, dovranno evitare atteggiamenti di semplice sovrapposizione, indifferente alle specificità dei luoghi.

Il criterio principale di progetto e di valutazione è espresso con il termine *compatibilità* tra nuovo e preesistente, dal punto di vista paesaggistico e coinvolge anche il linguaggio architettonico e formale.

Si tratta di un tema che richiede ancora degli approfondimenti terminologici e di contenuto e forse il termine più adeguato è probabilmente **appropriatezza**, che sottolinea quanto il progetto di intervento debba porsi in stretto e inscindibile rapporto con i caratteri specifici dei luoghi e non essere semplicemente *com-patibile*, accoglibile, inseribile, in essi e da essi: si tratta, ogni volta, di ripensare complessivamente i luoghi, attualizzandone i significati e gli usi, di fare in modo che le trasformazioni diventino parte *integrante* dell'esistente, anche quando si tratti di prevalente conservazione fisica: si tratta di instaurare un dialogo costruttivo e consapevole tra esistente, opera *aperta* necessariamente alle trasformazioni, e innovazione.

5. VALUTAZIONE PER LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Per quanto esplicito si può asserire per l'area in oggetto non ricorrono le condizioni di immutabilità né con riferimento all'intervento specifico si riscontrano particolari disarmonie con l'attuale assetto paesaggistico.

Lo stesso di fatto **non produce** modificazioni della morfologia, dello skyline naturale, dell'equilibrio idrogeologico scenico e panoramico dell'assetto insediativo-storico nonché dei caratteri strutturanti del territorio stesso.

Il nuovo fabbricato nello specifico per la tipologia architettonica ed i materiali usati dimostra la compatibilità e l'ammissibilità della trasformazione paesaggistica senza alterazione alcuna dei cromatismi caratteristici del territorio.

Le peculiarità ambientali (non di pregio) non subiranno particolari modificazione o evoluzione di entità.

Progetto

Riguardo alla descrizione del progetto si rimanda alla relazione tecnica descrittiva fornita in allegato con la presente

Effetti della trasformazione

L'intervento non inciderà e non altererà l'assetto geomorfologico e idrogeologico d'insieme.

Sarà assicurata la conservazione e la difesa del suolo ed il mantenimento delle condizioni di equilibrio ambientale, non si costituiranno elementi di pericolo per la difesa e l'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee, in conformità agli indirizzi di tutela dell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Complessivamente la struttura si ispirerà a modelli tipologici mediterranei. Le ulteriori opere di rifinitura da realizzare anche al fine di mitigare l'impatto paesaggistico, consisteranno nella piantumazione di ulteriore alberatura di medio/alto fusto tipiche della flora locale. La realizzazione delle opere non pregiudicherà l'aspetto ambientale del sito poiché l'area su cui è prevista la collocazione dell'immobile è sprovvista di vegetazione.

Carovigno, li 28/12/2009





FOTO MODELLAZIONE
(PRIMA / DOPO L'INTERVENTO)

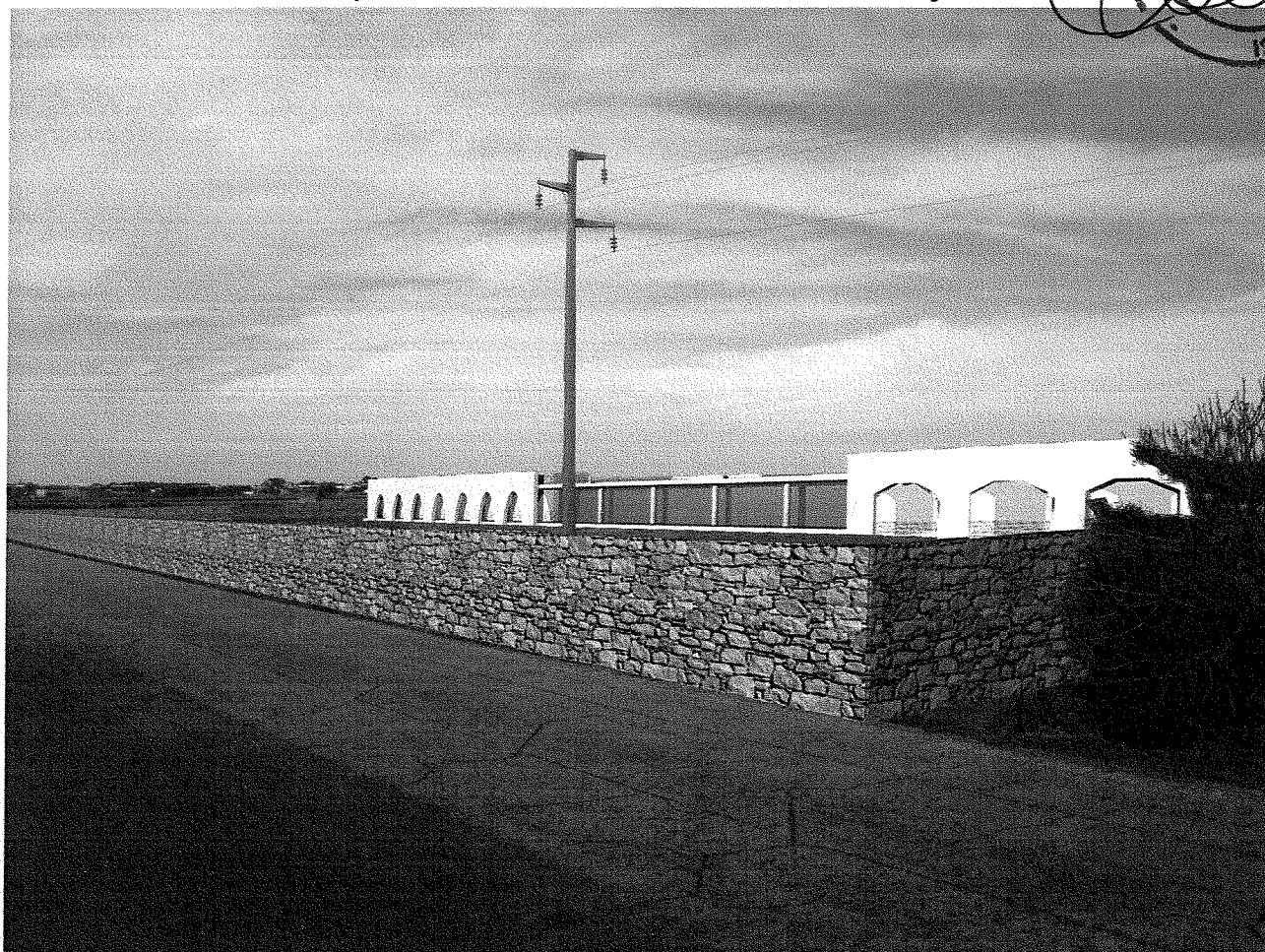
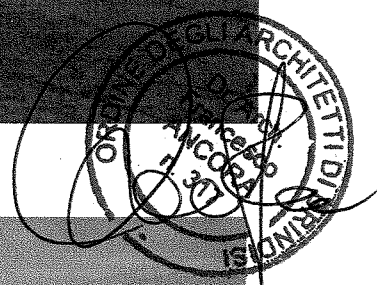


FOTO MODELLAZIONE
(PRIMA / DOPO L'INTERVENTO)



FOTO MODELLAZIONE
(PRIMA / DOPO L'INTERVENTO)

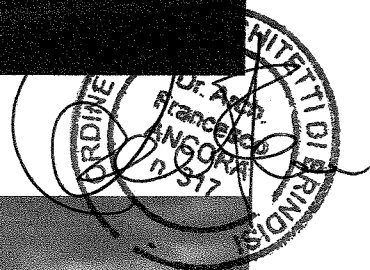


FOTO MODELLAZIONE



FOTO MODELLAZIONE
(PRIMA / DOPO L'INTERVENTO)

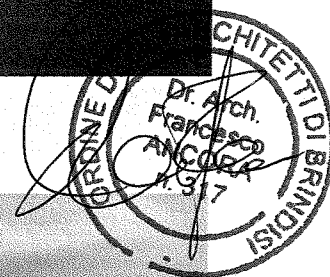


FOTO MODELLAZIONE

(PRIMA / DOPO L'INTERVENTO)