

Comune di Luni

Provincia della Spezia

Ufficio Tecnico – Gestione del Territorio

RELAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO NON È VALUTABILE MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA

(redatta ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D. Lgs. 4204 e smi in applicazione del DPCM del 12 dicembre 2005 e dell'art. 1 dell'Accordo stipulato in data 30.07.07 fra Regione Liguria e Ministero per i Beni e la Attività culturali)

Il Sottoscritto:

NOMINATIVO PROGETTISTA	LORENZINI FILIPPO
NATO	a: LUNI il: 19/06/1957
C.F. / P. IVA	LRN FPP 57H19 G143K
TITOLO : GEOMETRA	Iscritto al Collegio/Ordine/Albo di LA SPEZIA al n° 802

con studio / sede / residenza:

città	LUNI	
Loc./via /piazza	VIA SERRAVALLETTA	N° 28
Telefono	0187660049	
E mail	lorenzini.filippo@gmail.com	

In relazione all'intervento previsto in Comune di LUNI (SP):

località	MONTEMARCELLO	
via /piazza	DON CALLISTRO DE MARCHI	N° 38
Riferimenti catastali	X N.C.E.U. Foglio: 20	X N.C.T. Foglio:
mappali	493	
sub		

Ricadente ai sensi del PTCP Regione Liguria in :

Assetto Insediativo	IS-MA
Assetto Geomorfologico	MO-A
Assetto Vegetazionale	COLL-ISS-MA

In immobile di proprietà di:

NOMINATIVO DENUNCIANTE	VENTURINI DANTE
SOCIETA'	GOLFO DEI POETI RELAIS SRL
C.F. / PARTITA IVA	01459600118

Con residenza:

città	MONTEMARCELLO - AMEGLIA	
Loc. /via /piazza	VIA DON CALLISTRO DE MARCHI	N° 38
Telefono		
E-mail		
Nato	a: CARRARA il: 09.01.1951	

Consistenti in (selezionare la tipologia di intervento):

A - porti turistici, approdi, impianti nautici di nuova realizzazione ed interventi di ristrutturazione dei medesimi

B - nuovi insediamenti ed interventi comunque subordinati a SUA o PUO, a SAU, a titolo edilizio convenzionato, a progetto unitario, ovvero a SOI in base alle indicazioni di PTCP

C - nuove infrastrutture stradali o ferroviarie ed interventi di trasformazione significativi di dette infrastrutture

D - realizzazione di parcheggi, pubblici o privati, di depuratori, di impianti tecnologici o di opere di sistemazione idraulica

E - interventi eccedenti le opere di manutenzione straordinaria ricadenti in ambiti assoggettati dal vigente PTCP al regime normativo di Conservazione (CE)

F - interventi eccedenti le opere di manutenzione straordinaria ricadenti in ambiti classificati dal vigente PTCP, sub ambito insediativo, SU – Strutture Urbane Qualificate, assoggettati al regime normativo di mantenimento (MA) ai sensi dell'art. 35 delle Norme di Attuazione

G - realizzazione di nuovi edifici, esclusi quelli qualificabili pertinenze in senso urbanistico, ricadenti nei territori dei siti Unesco e dei Comuni costieri

H - interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia ricadenti su aree demaniali marittime, ivi comprese le opere a mare e quelle di modificazione, anche mediante rinascimenti, delle linee di costa

I - interventi di recupero e riqualificazione di edifici rurali tradizionali testimonianza del paesaggio e dell'economia rurale tradizionale

più precisamente consistenti in:

(fare breve descrizione dell'intervento previsto) (campo da riempire obbligatoriamente senza fare riferimenti a rimandi successivi)

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA

Nello strumento urbanistico del Comune di Ameglia (P.R.G approvato con D.P.G.R n° 967/1985) la struttura alberghiera si trova inserita nella destinazione urbanistica classificata come **D5** – zona produttiva per attività ricettiva turistica.

La presente proposta progettuale viene presentata in base a quanto previsto dall'art. 12 della L.R n° 10 del 05.04.2012 coordinata con la L.R n° 3 del 04.02.2013 che disciplina l'esercizio delle attività produttive che nel caso specifico interessa anche le strutture ricettive alberghiere.

I modesti ampliamento in oggetto rispettano quanto previsto dal comma 1, - 2 - 3 - 4

OPERE DI PROGETTO

Le opere di progetto inerenti la presente pratica edilizia consistono principalmente in :

- ristrutturazione della camera n° 211 al piano terra livello 2 ubicata nella parte nord-est della struttura,
- realizzazione di un nuovo alloggio per il custode in sostituzione della terrazza del piano primo sovrastante la stessa camera n° 211
- chiusura con vetrate dell'attuale portico al piano terra livello 1 per permettere l'uso della zona pranzo estiva attualmente aperta anche in periodi invernali.
- modesta modifica della parte esterna della zona piscine con l'allargamento dell'attuale zona pedonale piscine di modestissime dimensioni al fine di poter realizzare una zona più ampia mediante la sostituzione dell'attuale muro in pietra con nuovo muro in pietra arretrato con forma a porzione di arco.
- modesta modifica della attuale divisione tra le due piscine con scolmatore verticale a cascata dalla piscina grande più alta alla piscina piccola più bassa con una nuova divisione non verticale ma trapezoidale in modo che lo scolmatore formi non una cascata ma uno scivolo.

Ristrutturazione camera 211

La camera 211 del piano terra ha attualmente l'accesso dal porticato retrostante lato sud, da dove accedono le altre camere, mentre con il progetto il nuovo accesso avverrà direttamente dal giardino antistante lato nord, che risulterà pertanto di esclusiva pertinenza della camera stessa.

Con la ristrutturazione dalla camera si prevede il rifacimento completo del locale bagno che sarà idoneo per l'uso anche per persone portatrici di handicap e la realizzazione di un piccolo bovindo in vetro sul lato est della camera. La facciata nord della camera sarà invece realizzata totalmente in vetro in sostituzione della attuale parete in muratura mentre le altre due pareti est e ovest attuali saranno rivestite in pietra.

Ampliamento per nuovo alloggio

Attualmente nella parte sovrastante la camera 211 si trova una terrazza che il progetto prevede di utilizzare per la realizzazione di un nuovo alloggio per il custode in ampliamento alla struttura esistente.

Il nuovo alloggio sarà realizzato con struttura portante metallica, con la facciata nord totalmente in vetro, in continuità con la facciata della camera 211 sottostante, e con le altre due pareti est e ovest in muratura e rivestite con lamiera grecata color rame.

Nel caso specifico oltre che per le pareti verticali, la lamiera grecata di color rame sarà utilizzata anche per la copertura e pertanto il rivestimento delle pareti laterali e della copertura risulterà un unico rivestimento continuo e il punto di congiunzione tra le due falde di copertura e le rispettive pareti verticali sarà realizzato con una piccola stondatura di collegamento.

La struttura attuale si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra e uno in parte fuori terra ed in parte parzialmente interrato il tutto per una superficie complessiva di circa 1590 mq esclusi i porticati e le verande e per una volumetria di circa 5276 mc (sempre esclusi i porticati e le verande).

L'ampliamento della struttura, dovuto principalmente alla realizzazione del nuovo alloggio aumenterà la superficie abitabile di circa 59 mq (percentuale in ampliamento di circa $59/1590 = 0.037 \%$) e la volumetria di circa 199 mc (percentuale in ampliamento di circa $199/5276 = 0.0377 \%$).

Dal punto di vista architettonico la realizzazione del nuovo alloggio sulla terrazza esistente sul lato nord del piano primo andrà a completare la struttura che attualmente ha un aspetto incompleto dovuto essenzialmente alla terrazza stessa.

La terrazza infatti attualmente risulta fine a se stessa in quanto pressoché inutilizzata in quanto collocata in una posizione non panoramica, difficilmente accessibile e non utilizzata neppure come pertinenza della camera adiacente che ha una terrazza propria direttamente accessibile dalla portafinestra della camera stessa.

La costruzione del nuovo alloggio andrà pertanto a colmare e completare la struttura originaria del complesso alberghiero che attualmente si trova sprovvisto di alloggio per il custode o per il gestore che si trova costretto ad utilizzare una delle camere destinate agli ospiti e non adatte alla abitazione quotidiana.

Il nuovo alloggio infatti sarà provvisto di una zona giorno al piano primo con piccolo angolo cottura con annesso locale bagno e di una camera al piano soppalcato con annesso locale bagno, il tutto collegato con una scala interna in legno o ferro.

I materiali esterni che saranno usati per la costruzione del piccolo alloggio in ampliamento (vetrate, pietra e lamiera color rame) riprenderanno i materiali già presenti nella costruzione, costituita per l'appunto da molte parti in pietra, da vetrate costruzione (nuovi bovindo di recente costruzione totalmente in vetro) e da lattonerie in rame sulle coperture.

In particolare la nuova parete nord dell'ampliamento totalmente in vetro a specchio rifletterà le piantumazioni verdi del giardino antistante in modo da amplificare e mettere in risalto al visitatore le ampie zone verdi presenti nella struttura.

Chiusura attuale porticato per nuova zona pranzo

Attualmente nella parte esterna della zona ristorante al piano terra livello 1 è presente un porticato per la zona pranzo all'aperto che si trova in zona panoramica. Per motivi organizzativi e di sviluppo della struttura alberghiera è nata la necessità di aumentare la zona pranzo utilizzabile anche nei periodi autunnali e pertanto si è pensato di lasciare inalterata la struttura della zona porticato in legno e di chiudere tale zona con ampie vetrate scorrevoli in modo che l'attuale pranzo all'aperto possa essere utilizzato anche al di fuori dei periodi estivi oppure anche con giornate di brutto tempo.

Le nuove vetrate scorrevoli saranno realizzate con infissi con telai sottili in modo da avere un basso impatto visivo che permetteranno però di essere aperte con facilità nei periodi soleggiati e chiuse nei periodi di brutto tempo o nel periodo autunnale.

Opere esterni sulla piscina

Nella presente pratica vengono inserite anche delle opere minori eseguibili con una semplice CILA consistenti nella realizzazione di nuovo rivestimento interno con sostituzione dell'attuale rivestimento della piscina esistente.

L'attuale rivestimento di colore azzurro in materiale plastico sarà sostituito con nuovo rivestimento con materiale plastico o in ceramica con fondo di color sabbia.

Oltre al rivestimento della piscina le opere interessano anche una parte della pavimentazione esterna del bordo piscina che attualmente risulta di dimensioni estremamente ridotte e che si intende allargare di una modesta quantità rimodellando parte del giardino in pendenza sul lato est della piscina stessa in modo da avere delle zone del giardino di pendenza minima utilizzabili mediante il rifacimento di nuovi muri in sasso.

Considerando che tutte le zone a verde di proprietà e soprattutto quelle circostanti la zona piscina sono tutte caratterizzate da piane delimitate da muri in pietra, la modesta modifica che si intende apportare sul bordo piscina risulterà pressoché ininfluente rispetto alla conformazione generale dei giardini circostanti.

Tutte le opere di ampliamento e ristrutturazione in oggetto e non andranno ad alterare in maniera significativa l'aspetto architettonico generale della struttura e non avranno un impatto dalle viste panoramiche presenti in quanto :

- risulteranno ben inserite nella struttura esistente in quanto saranno riutilizzati gli stessi materiali di rifinitura già presenti nella struttura quali : rivestimenti in pietra, vetrate e lamiera color rame.
- la posizione delle opere più consistenti si trova nella parte nord-est della struttura e non saranno pertanto visibili né dal mare né dal vicino punto panoramico che si trova a sud della struttura stessa.
- le opere risulteranno modestamente visibili dalla stradina pedonale pubblica limitrofa (Via Don Callisto De Marchi) in quanto coperte da una folta alberatura.

In particolare l'opera inerente la chiusura del porticato ad uso pranzo sarà pressoché ininfluente dal punto di vista visivo in quanto le nuove chiusure saranno realizzate in pannelli di vetro scorrevoli con profili a bassissimo spessore.

L'intervento consiste nella totale demolizione del fabbricato secondario e nella realizzazione di un ampliamento del fabbricato residenziale principale, che sarà posizionato sul lato sud ed est della residenza esistente.

Redige, a corredo dell'istanza di Autorizzazione Paesaggistica, del progetto e della relazione di progetto che si intende realizzare, la seguente:

**RELAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO
NON È VALUTABILE MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA**

(redatta ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005 e dell'Accordo stipulato in data 30.07.07 fra Regione Liguria e Ministero per i Beni e la Attività culturali)

avente i contenuti di cui ai paragrafi 2, 3 4 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005:

DIMOSTRAZIONE DEL SODDISFACIMENTO DEI "CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA" (di cui al paragrafo 2 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005):

(campo da riempire obbligatoriamente senza fare riferimenti a rimandi successivi)

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato:

La struttura alberghiera attuale denominata Golfo dei Poeti Relais srl si trova ubicata in Comune di Ameglia in Via Don Callisto De Marchi 38 ed è catastalmente individuabile al catasto fabbricati al F. 20 principalmente con il mappale 493 e con il mappali 565 uso accessorio e con il mappale 508 uso parcheggio.

La proprietà è circondata da un parco di pertinenza di proprietà formata da vari appezzamenti di terreno individuabili al catasto terreni al F. 20 con i mappali 47,52,60,67,79,169,170,174,176,177,326,340,502 ed al F. 18 con i mappali 76,83,177.

L'intera proprietà della struttura ricettiva e dei terreni di pertinenza si estende per circa 31.454 mq.

Attualmente la struttura alberghiera si trova in ottime condizioni strutturali e di rifinitura, è composta da un piano terra a livello 1 con parte della struttura seminterrata, da un piano terra a livello 2 e da un piano primo.

Al piano terra livello 1 si trova la hall di ricevimento, il bar, le cucine, la zona ristorante, gli uffici, la zona relax e la zona benessere, oltre 4 camere suites, i giardini esterni e le due piscine oltre a varie vasche idromassaggio e pergolati disposte in alcune piane verdi del parco di pertinenza della struttura.

Al piano terra secondo livello si trovano ubicate 11 camere e al piano primo altre 10 camere.

La struttura è stata oggetto di recenti lavori di riammodernamento consistenti nella ristrutturazione interna totale dei locali bagno della maggior parte delle camere del piano terra secondo livello e del piano primo e di parte dei rispettivi arredamenti. Tra le opere di riammodernamento rientrano soprattutto il rifacimento totale delle 6 originarie camere del piano terra 1 livello con la realizzazione di n° 4 nuove suite dotate di bovindo totalmente in vetro a specchio in sostituzione delle vecchie aperture esterne che si aprono sui rispettivi giardini di pertinenza.

La struttura è attualmente caratterizzata da rifiniture formate da rivestimenti in pietra locale, da ampie vetrate (bovindo a specchio), da coperture in tegole di laterizio e da lattonerie in rame, con infissi esterni in legno dotati di ampie vetrate.

- gli elementi di valore paesaggistico in esso contenuti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del codice:

L'immobile oggetto di intervento si trova ubicato in un sito panoramico sulla propaggine lato mare del promontorio denominato Montemarcello e più precisamente sulla verticale della spiaggia denominata di Punta Corvo.

Non si riscontra nel contesto la presenza di beni culturali tutelati dalla parte II del codice.

- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte:

Pur trovandosi in una ubicazione panoramica le opere di ristrutturazione e ampliamento della struttura alberghiera si trovano collocate nella parte nord est della struttura stessa e pertanto non visibili né da mare né dal punto panoramico esistente a sud del parco della struttura stessa.

Le opere in ampliamento si trovano visibili solo dal cortile interno alla struttura e sono poco visibili anche dalla strada pedonale denominata Via Don Callisto de Marchi in quanto coperte da alberi e piantumazioni.

Per quanto riguarda le opere inerenti la ristrutturazione della piscina esterna le stesse sono da considerarsi migliorative in quanto colore del fondo della piscina viene cambiato da azzurro a color sabbia mitigandone l'impatto visivo mentre le modeste modifiche alle pavimentazioni esterne sono da considerarsi di modestissima entità ed influenti dal punto di vista paesaggistico in quanto rifinite con la stessa pietra naturale attualmente esistente.

- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari:

Considerata la modesta entità delle opere e la loro collocazione nella struttura che risulta non visibile né da mare né dal punto panoramico e modestamente visibile dal percorso pedonale pubblico limitrofo non si ritengono necessarie ulteriori opere di mitigazione e compensazione, in quanto le alberature già esistenti all'interno del parco e lungo il percorso pedonale e la collocazione dell'intervento contribuiscono già da sole a mitigare le opere oggetto di intervento.

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo:

L'intervento è compatibile con i valori paesaggistici del vincolo, in quanto nel contesto dell'area oggetto di intervento sono già presenti nelle caratteristiche di rifinitura architettonica della struttura alberghiera gli stessi elementi che saranno utilizzati nelle opere di rifinitura della modesta opera di ampliamento (rivestimento in pietra locale, ampie vetrate e lattonerie color rame).

- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area:

L'intervento in oggetto si ritiene congruo con i criteri di gestione dell'area in quanto nel contesto limitrofo alla struttura alberghiera esistente sono già presenti diversi fabbricati destinati a civile abitazione, di tipologia isolata, con verde privato e con caratteristiche architettoniche e di finitura simili alla struttura alberghiera. Inoltre l'intervento si configura come modesto ampliamento di una struttura alberghiera esistente con caratteristiche di rifinitura che riprendono quelle della struttura stessa, il tutto circondato da verde privato di ampia metratura.

- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica:

L'intervento in oggetto è coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica, in quanto l'intervento consiste in un modesto ampliamento di una struttura esistente in un contesto già parzialmente edificato con circostante verde e con caratteristiche di rifinitura simili a quelle già presenti nell'intorno. Inoltre le caratteristiche di rifinitura del modesto ampliamento rispettano le caratteristiche di rifinitura della struttura esistente e dal punto di vista dei punti di visuale risulta collocato nella parte nord-est della struttura esistente stessa e pertanto non visibile dai punti panoramici e mitigato dalla presenza di alberature esistenti che ne limitano notevolmente la vista anche dalla strada pedonale pubblica limitrofa e pertanto la nuova struttura in ampliamento risulta visibile solo dal cortile interno della struttura.

Inoltre anche l'ospite che usufruirà della struttura alberghiera, entrando nel cortile interno, oltre ad avere di fronte una corte semicircolare formata da una porticato al piano terra e primo, sul lato sinistro si ritroverà una facciata vetrata a specchio che rifletterà l'antistante porzione di parco alberata ampliando la percezione del verde circostante.

Allegati : vedere tavole.

DIMOSTRAZIONE DEL SODDISFACIMENTO DEI "CONTENUTI DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA" (di cui al paragrafo 3 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005) relativamente alla "DOCUMENTAZIONE TECNICA" (di cui al paragrafo 3.1 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005)

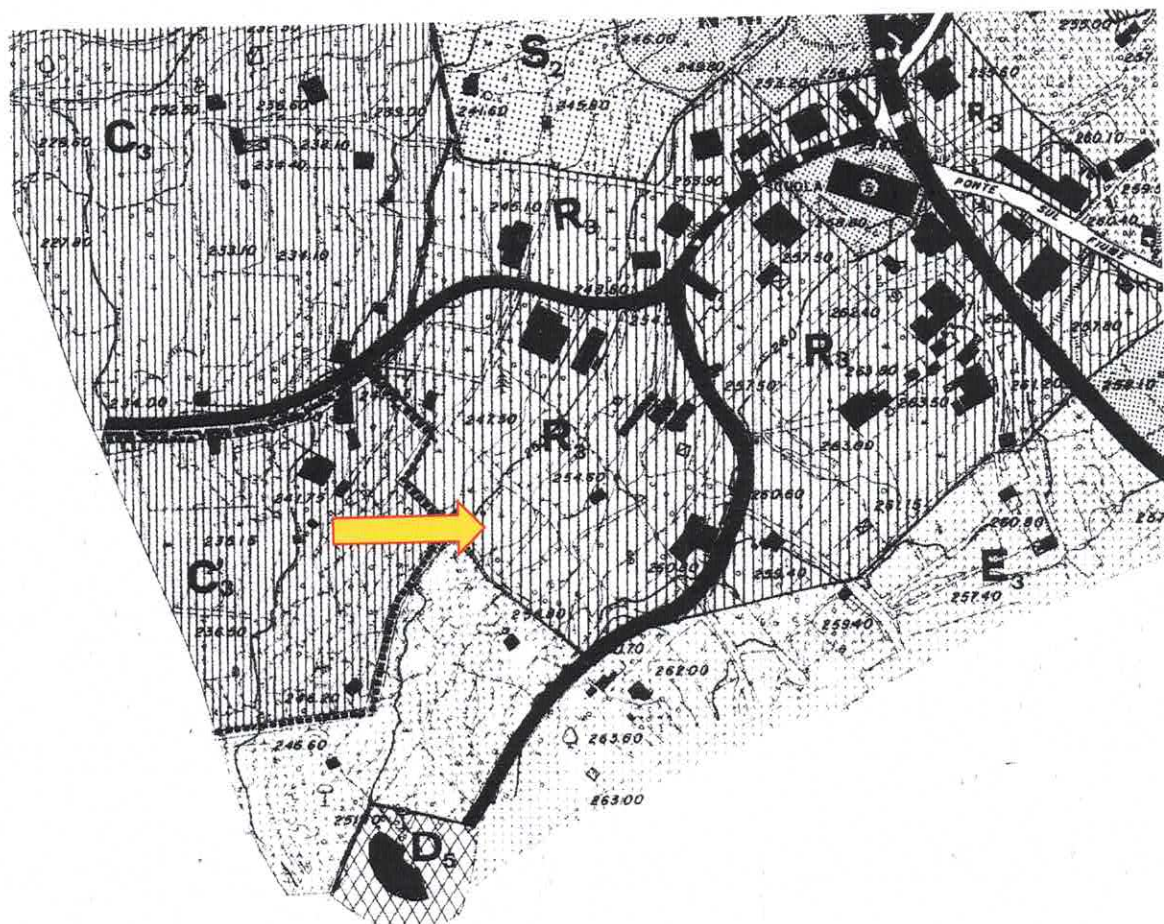
(campo da riempire obbligatoriamente senza fare riferimenti a rimandi successivi)

A) elaborati di analisi dello stato attuale:

1. descrizione (2), anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento: configurazioni e caratteri geomorfologici; appartenenza a sistemi naturalistici (biotipi, riserve, parchi naturali, boschi); sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi), paesaggi agrari (assetti culturali tipici, sistemi tipologici rurali qual cascine, masserie, baite, ecc.), tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica); appartenenza 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); appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici; appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie). La descrizione sarà corredata anche da una sintesi delle principali vicende storiche, da documentazione cartografica di inquadramento che ne riporti sinteticamente le fondamentali rilevazioni paesaggistiche, evidenziando le relazioni funzionali, visive, simboliche tra gli elementi e i principali caratteri di degrado eventualmente presenti:

Le opere di ampliamento consistono nella realizzazione di un nuovo modesto alloggio in sostituzione di una terrazza esistente al piano primo e nella ristrutturazione della sottostante camera di una struttura alberghiera esistente di modeste dimensioni (26 camere) inserita in un parco privato di 31.454 mq circa con conformazione del terreno a piane delimitate da muretti in pietra caratteristici della zona e da una alberatura concentrata specialmente nella parte nord-est e sud-est del lotto.

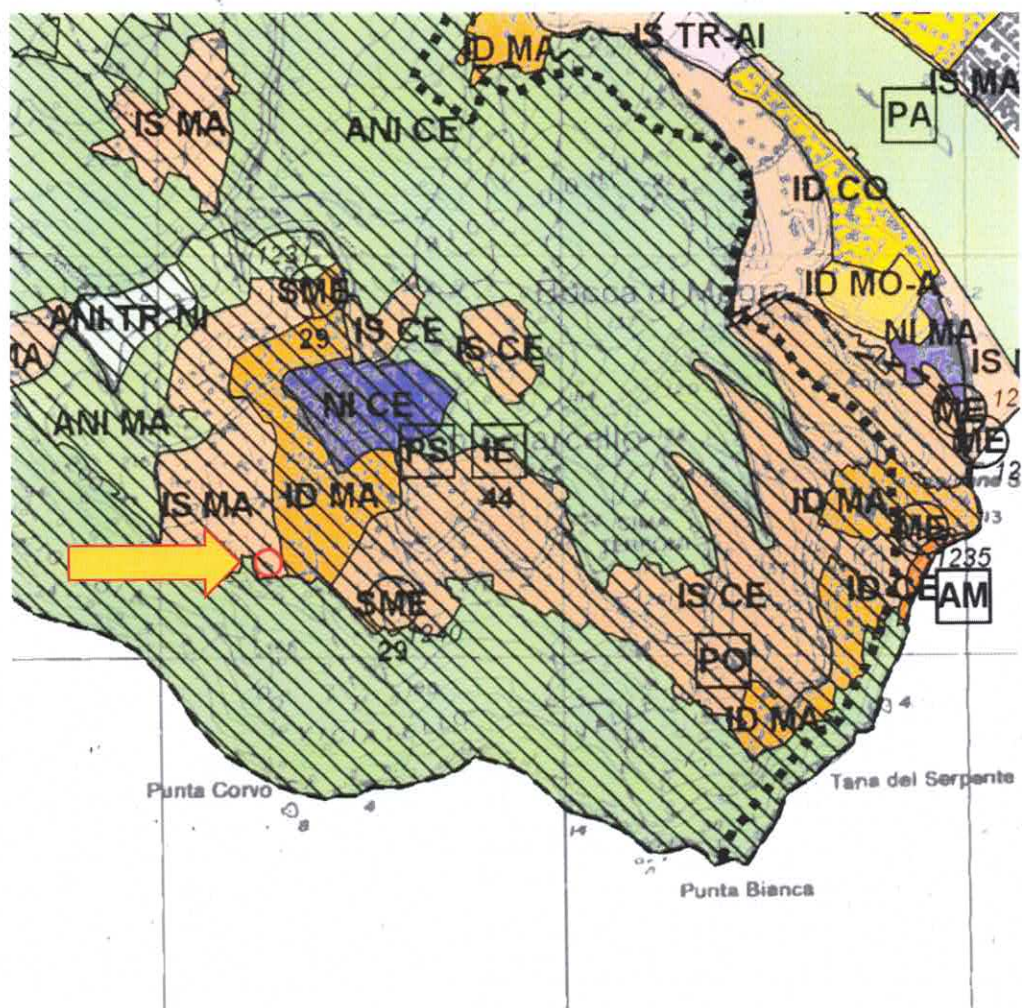
Dal punto di vista urbanistico l'intervento si trova inserito in una zona di rispetto paesaggistico e con destinazione d'uso urbanistica denominata D5 – zona produttiva per attività ricettiva turistica.



STRALCIO PRG

Stralcio di PTCP

2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela (3) operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio:

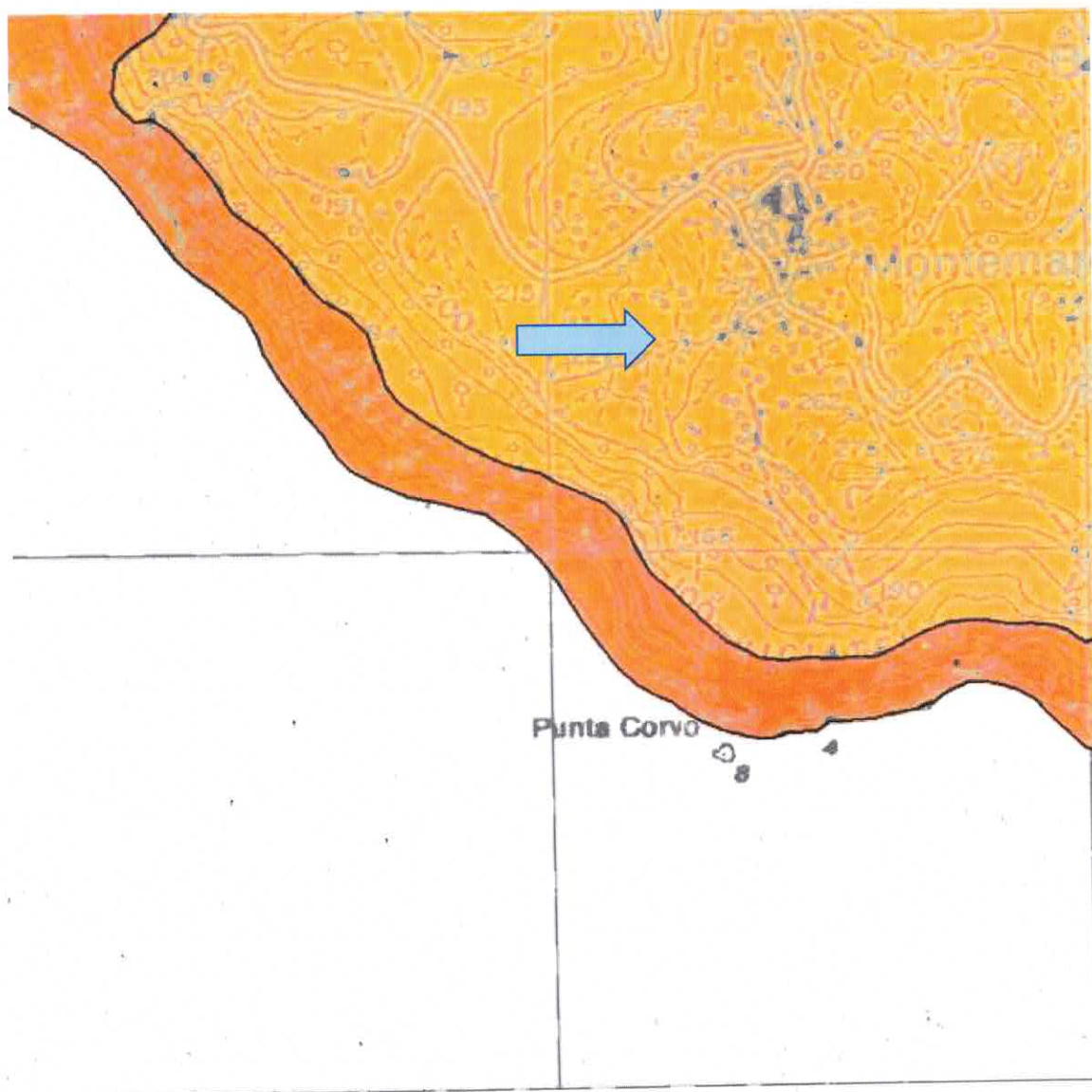


P.T.C.P Assetto Insediativo IS MA

Art. 49

Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

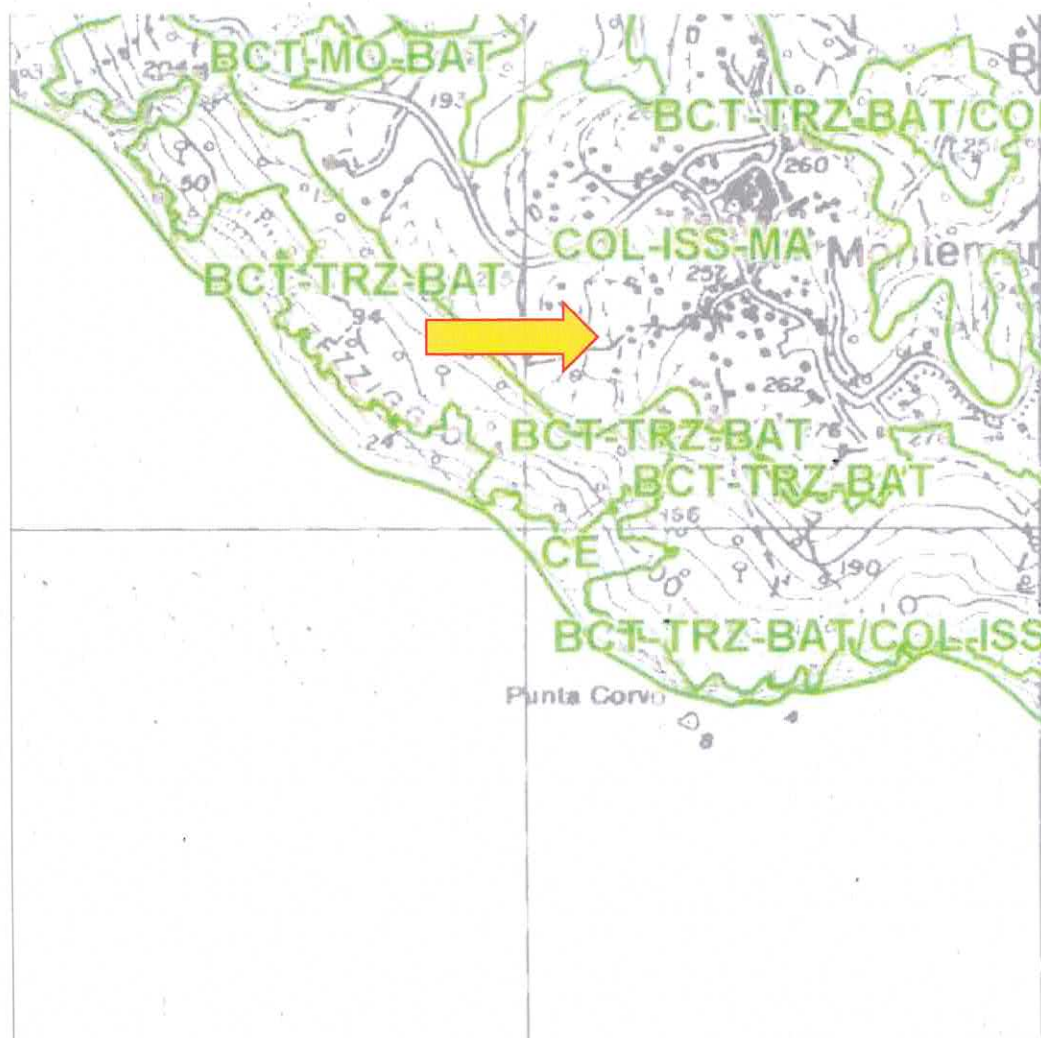


P.T.C.P Assetto Geomorfologico MO-A

Art. 66

Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (MO-A)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio nelle quali fattori geomorfologici e/o idrogeologici, pur essendo preminenti nella caratterizzazione ambientale degli insediamenti e delle strutture del paesaggio agrario, non sono tuttavia tali da imporre rigide limitazioni di ordine quantitativo, qualitativo o strutturale agli interventi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di evitare sostanziali alterazioni nei rapporti esistenti tra i fattori antropici del paesaggio e la sua matrice idrogeomorfologica.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, si adeguano alle condizioni imposte dalle relazioni esistenti tra assetto insediativo e fattori idrogeomorfologici.



P.T.C.P Assetto Vegetazionale COL ISS MA

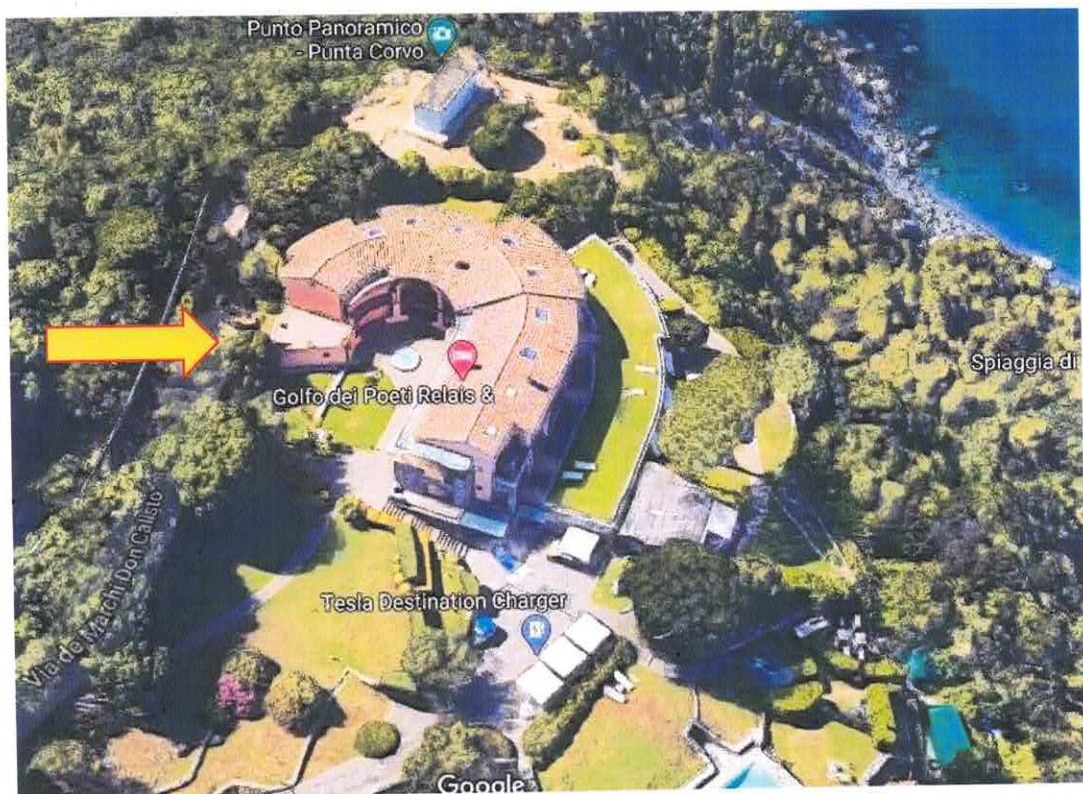
Insedimenti sparsi serre Regime normativo di Mantenimento

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

3. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento e del contesto paesaggistico ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio. In particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli skyline dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile quando:

- a) la struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia;
- b) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.) (4);
- c) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto.

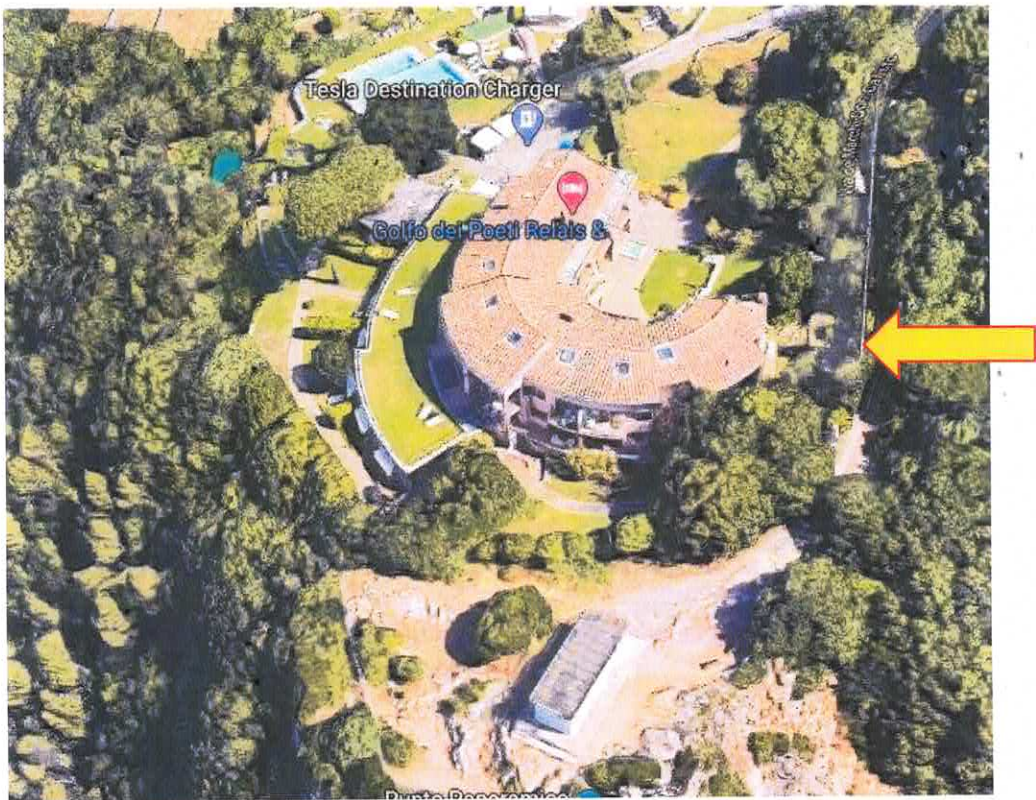
Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità (pendio, lungo mare, lungo fiume, ecc.), andrà particolarmente curata la conoscenza dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, documentata con fotografie e andranno studiate soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento. Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza (5), e andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno. Nelle soluzioni tecniche progettuali andrà curata, in particolare, l'adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.



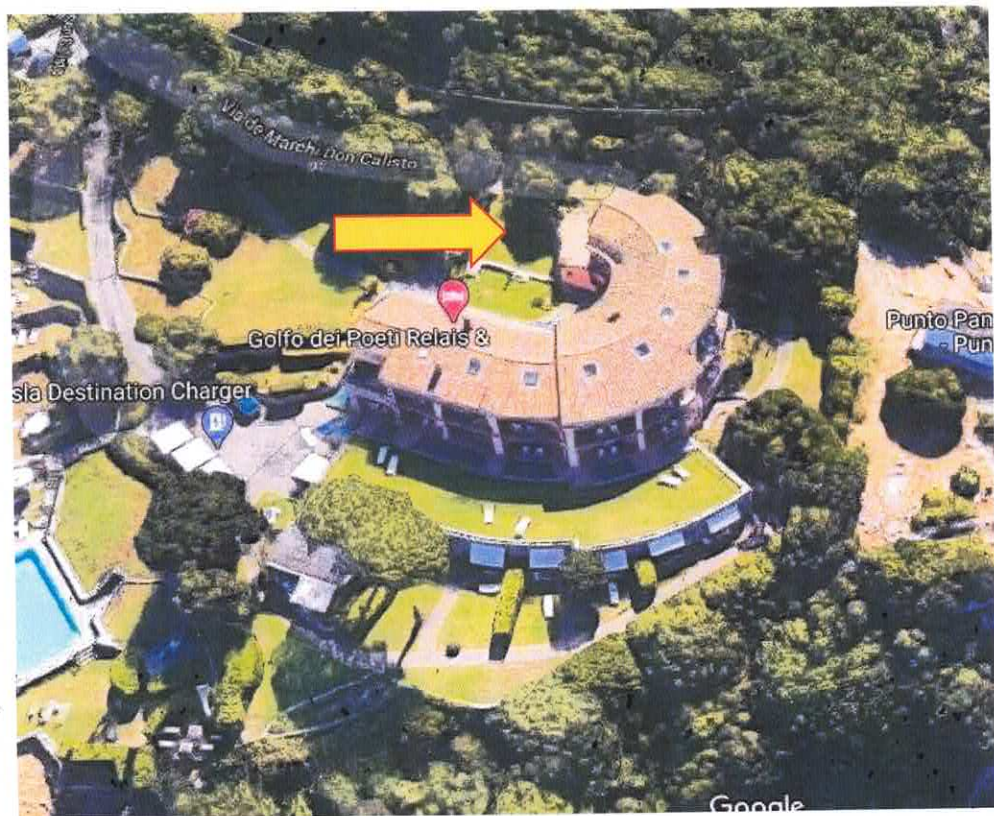
VISTA AEREA NORD



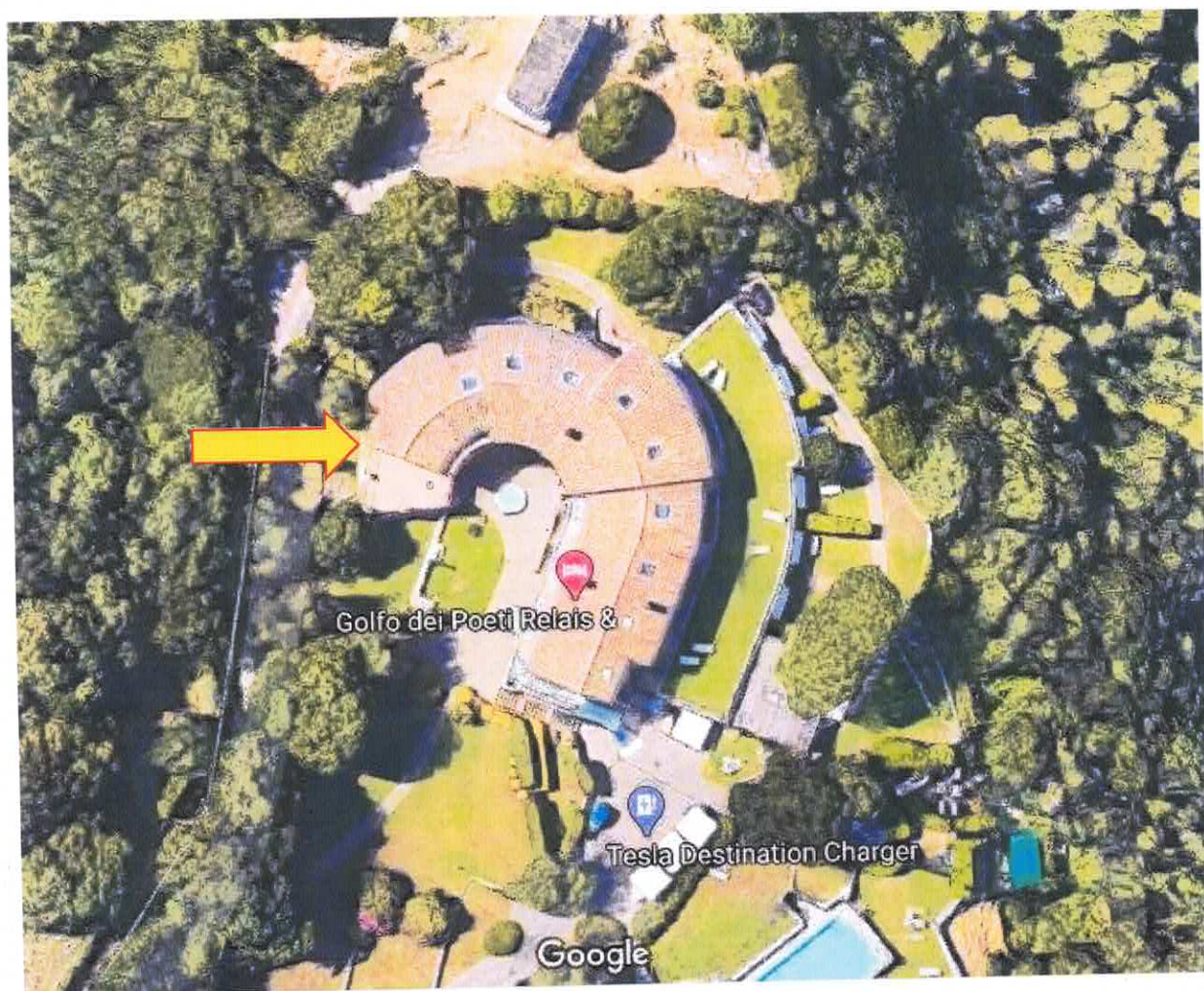
VISTA AEREA EST



VISTA AEREA SUD



VISTA AEREA OVEST



VISTA DALL'ALTO

B) Elaborati di progetto:

gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto e comprendono:

1. Inquadramento dell'area e dell'intervento/i planimetria generale quotata su base topografica
carta tecnica regionale CTR o ortofoto, nelle scale (6) 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento):

2. Stato Attuale dell'immobile:

a) planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione). Sono anche da rappresentarsi le parti inedificate, per le quali vanno previste soluzioni progettuali che garantiscano continuità paesistica con il contesto:

b) sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione, estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici:

3. Opere in progetto:

a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale:

b) prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici:

architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea:

c). testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio

SI ALLEGA

- TAVOLE 1 – PIANTE STATO ATTUALE
- TAVOLA 2 – PIANTE STATO DI PROGETTO
- TAVOLA 3 – PIANTE STATO DI RAFFRONTO - CARTOGRAFIA
- TAVOLA 4 – PROSPETTI E SEZIONI STATO ATTUALE
- TAVOLA 5 – PROSPETTI E SEZIONI STATO DI PROGETTO
- TAVOLA 6 – PROSPETTI E SEZIONI STATO DI RAFFRONTO
- TAVOLA 7 – SISTEMAZIONE ESTERNA PISCINA – stato attuale – progetto – raffronto
- TAVOLA 8 – DATI TECNICI - stato attuale e di progetto
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

- relativamente agli "ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA"
(di cui al paragrafo 3.2 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005)

(campo da riempire obbligatoriamente senza fare riferimenti a rimandi successivi)

3.2 - Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica:

1. Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione

realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico. Nel caso di interventi di architettura contemporanea (sostituzioni, nuove costruzioni, ampliamenti), la documentazione dovrà mostrare, attraverso elaborazioni fotografiche commentate, gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali):



FOTO 1 – STATO ATTUALE



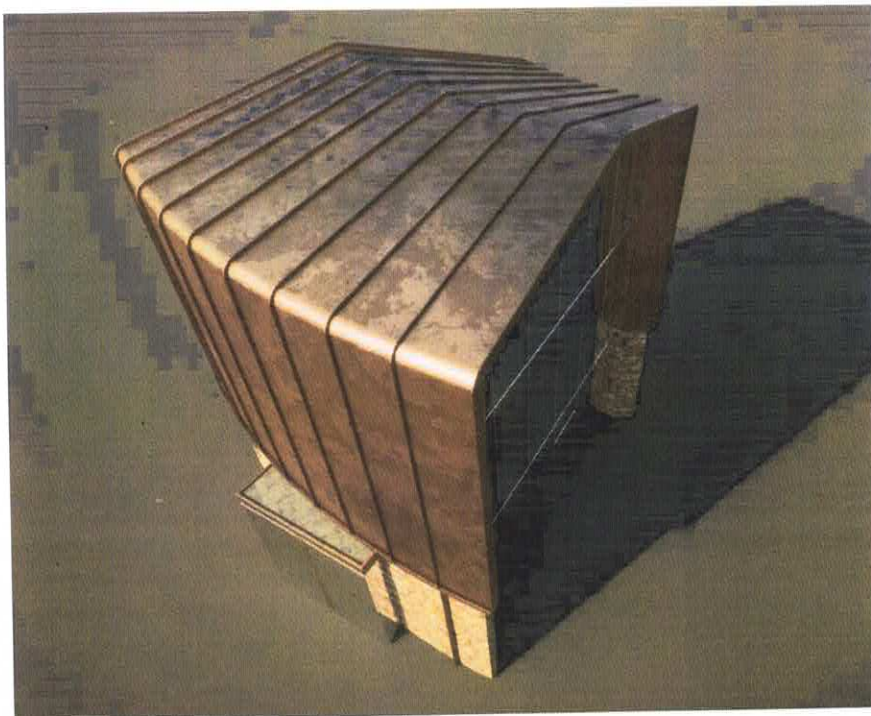
FOTO 1 – STATO DI PROGETTO fotoinserimento



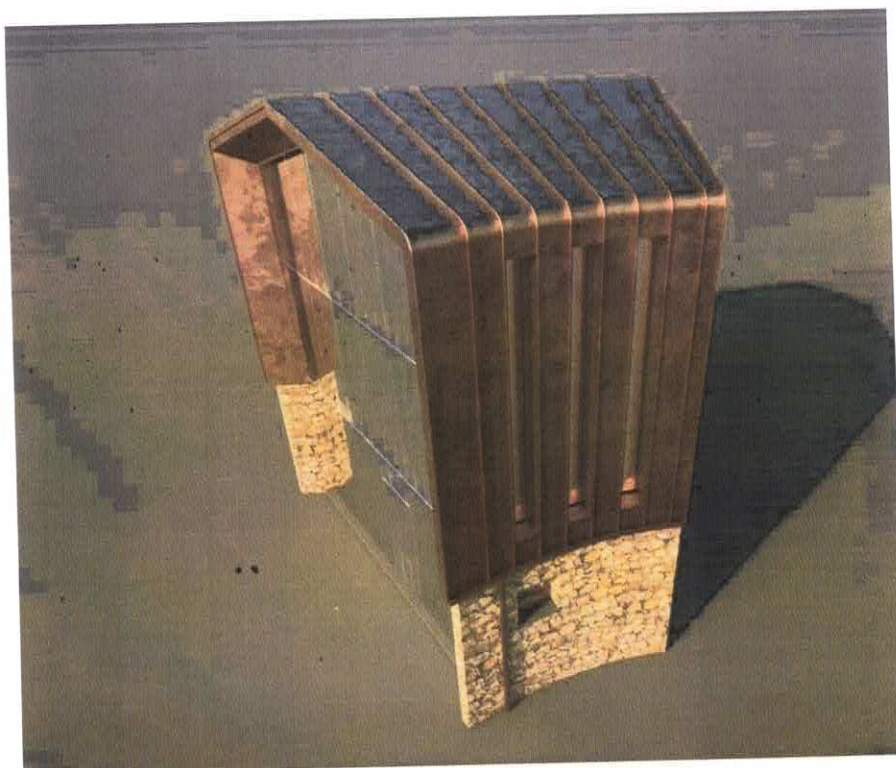
FOTO 2 – STATO ATTUALE



FOTO 2 – STATO DI PROGETTO fotoinserimento



Rendering vista lato nord-est



Rendering vista lato nord-ovest





2. Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime, con particolare riguardo per gli interventi di sottoporre a procedure di V.I.A. nei casi previsti dalla legge:

Considerata l'ubicazione sul lato nord-est (collocazione visibile solo dal cortile interno e non da altri punti pubblici) del modesto ampliamento dell'edificio esistente e dei materiali utilizzati per la rifinitura esterna uguali a quelli già presenti nella struttura ricettiva (rivestimento in pietra e ampie vetrate) si ritiene che gli effetti delle opere dal punto di vista paesaggistico non abbiano un impatto importante e non si ritengono necessari particolari elementi di mitigazione in quanto il modesto ampliamento si trova pressoché intercluso alla vista da punti di rilievo paesaggistico.

3. Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione (7) sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati (8) e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione (9) (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza):

Data la modesta entità dell'opera di ampliamento e la sua collocazione interclusa alla vista da punti esterni pubblici e circondata da una zona a verde privato molto piantumata non si ritengono necessarie ulteriori opere di mitigazione

4. Documentazione relativa a tipologie di interventi od opere di grande impegno territoriale:

Le opere inerenti il modesto ampliamento (circa 59.36 mq, pari al 3.7 % della struttura esistente) sottoposte all'amministrazione comunale non sono configurabili come opere di grande impegno territoriale.

Allegati: nessuno

DIMOSTRAZIONE DEL SODDISFACIMENTO DELLA PREDISPOSIZIONE DELLA "DOCUMENTAZIONE RELATIVA A TIPOLOGIE DI INTERVENTI OD OPERE DI GRANDE IMPEGNO TERRITORIALE", (di cui al paragrafo 4 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005):

- relativamente ad "INTERVENTI E/O OPERE A CARATTERE AREALE" (di cui al paragrafo 4.1 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005):

(campo da riempire obbligatoriamente senza fare riferimenti a rimandi successivi)

Si intendono ricompresi in questa categoria i sotto elencati "interventi":

Complessi sportivi, parchi tematici; Complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi; Campeggi e caravaning; Impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura con esclusione degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lett.c) del Codice; Impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione, di stoccaggio; Dighe, sbarramenti ed invasi; Depositi di merci o di materiali; Infrastrutture portuali e aeroportuali, Discariche ed impianti di smaltimento dei rifiuti, Attività minerarie di ricerca ed estrazione, Attività di

coltivazione di cave e torbiere, Attività di escavazione di materiale litoide dall'alveo dei fiumi

Questi interventi e/o opere caratterizzano e modificano vaste parti del territorio. Pertanto, gli elaborati dovranno curare, in particolare, le analisi relative al contesto paesaggistico (10), ed all'area in cui l'opera e/o l'intervento si colloca e che modifica e mostrare la coerenza delle soluzioni rispetto ad esso mediante:

1. Planimetria in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000, scelta secondo la morfologia del contesto; con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento e foto panoramiche e dirette che individuino la zona di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità dell'opera e/o dell'intervento proposto con il contesto paesaggistico e con l'area di intervento: **il progetto non prevede interventi o opere a carattere areale**

2. Rilievo fotografico degli skyline esistenti dai punti di inter-visibilità, come indicati nella planimetria che evidenzia la morfologia naturale dei luoghi, il margine paesaggistico urbano o naturale a cui l'intervento si aggiunge o che forma, la struttura periurbana in cui eventualmente l'intervento si inserisce: **il progetto non prevede interventi o opere a carattere areale**

3. Cartografia in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000 che evidenzia e caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento:

a) la **tessitura storica**, sia vasta che minuta esistente: in particolare, il disegno paesaggistico (urbano e/o extraurbano), l'integrità di relazioni, storiche, visive, simboliche dei sistemi di paesaggio storico esistenti (rurale, urbano, religioso, produttivo, ecc.), le strutture funzionali essenziali alla vita antropica, naturale e alla produzione (principali reti di infrastrutturazione); le emergenze significative, sia storiche, che simboliche: **il progetto non prevede interventi o opere a carattere areale**

b) l'eventuale struttura periurbana diffusa o aggregazione lineare recente: **il progetto non prevede interventi o opere a carattere areale**

c) il rapporto che l'opera e/o l'intervento instaura con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (11): **il progetto non prevede interventi o opere a carattere areale**

4. Documentazione di progetto e/o fotografica (12) delle soluzioni adottate per interventi analoghi nelle stesse zone (13), o in altri casi significativi realizzati in aree morfologiche o d'uso del suolo simili (14): **il progetto non prevede interventi o opere a carattere areale**

5. Simulazione (15) dettagliata delle modifiche proposte, soprattutto attraverso lo strumento del rendering fotografico. La proposta (16) progettuale dovrà motivare le scelte localizzative e dimensionali in relazione alle alternative praticabili: **il progetto non prevede interventi o opere a carattere areale - Allegati: nessuno**

relativamente ad "INTERVENTI E/O OPERE A CARATTERE LINEARE O A RETE" (di cui al paragrafo 4.2 dell'Allegato al DPCM 12.12.2005):

(campo da riempire obbligatoriamente senza fare riferimenti a rimandi successivi)

Si intendono ricompresi in questa categoria i sotto elencati interventi: opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie; reti infrastrutturali; torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione; impianti di risalita; interventi di sistemazione idrogeologica; sistemi di irrigazione agricola; interventi di urbanizzazione primaria.

Questi interventi (17) e/o opere caratterizzano e modificano vaste parti di territorio. Pertanto, gli elaborati dovranno curare, in particolare, le analisi relative al contesto paesaggistico in cui si collocano e che modificano e mostrare coerenza delle soluzioni rispetto ad esso.

Relativamente alle opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie, alle reti infrastrutturali ed alle opere quali tralicci e ripetitori per la telecomunicazione, la documentazione di progetto dovrà prevedere anche le attività di ripristino e o dismissione ove necessario a fine esercizio, che saranno a carico del proponente.

In particolare per gli interventi infrastrutturali lineari in rilevato, che formino barriera artificiale su territorio aperto, agricolo, montano, ecc. e su territorio periurbano, andranno rilevate e controllate progettualmente le condizioni di intervisibilità, in quanto tali opere vanno a costituire nuovo margine paesaggistico.

Gli elaborati dovranno curare, in particolare:

1. carta/e in scala 1:5.000, 1:10.000 e 1:25.000, scelta secondo la morfologia dei luoghi che individui l'area di intervento di influenza visiva del tracciato proposto [(contesto paesaggistico e area di intervento)] e le condizioni di visibilità, con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento, con foto panoramiche e ravvicinate: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

2. carta/e in scala 1:5.000, 1:10.000 e 1:25.000 che evidenzia:

a) le **caratteristiche morfologiche dei luoghi** (contesto paesaggistico del tracciato): **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

b) la **tessitura storica esistente**: in particolare, il disegno paesaggistico (in area urbana, periurbana, extraurbana), l'integrità di sistemi di paesaggio storico e recente (rurali, urbani, difensivi, religiosi,...) e i resti significativi: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

c) il **rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali** (idrografia, reti ecologiche elettrodotti ecc...). **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

3. Carta in scala 1:2.000, 1:5.000 che rilevi nel dettaglio, per il contesto e l'area di intervento, la presenza degli elementi costitutivi di tale tessitura, per comprenderne la contiguità fisica, o le relazioni visive e simboliche, (per esempio: viale alberato di accesso, giardino, villa, rustici, filari e canali in territorio agricolo, edicole religiose, fonti, alberi isolati, bosco,

apertura visiva, ecc) (18): **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

4. simulazioni del tracciato proposto e delle eventuali barriere antirumore, nel suo insieme attraverso lo strumento del rendering, sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento, evidenziando le soluzioni di disegno, di materiali, di colori: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

Gli **interventi su tratte di infrastrutture lineari esistenti** devono tener conto delle caratteristiche formali e dei materiali utilizzati nelle parti già costruite, sia nelle parti contigue che nell'insieme del tracciato (muretti, paracarri e strutture di protezione, scarpate, muri di contenimento, arredi vegetali, ecc.) e privilegiare comunque la manutenzione e l'adattamento degli elementi costitutivi esistenti sulla sostituzione, pur nel rispetto delle esigenze di funzionalità e sicurezza. Pertanto, occorre che vengano documentate, con foto e con eventuali documenti storici, le soluzioni adottate nel resto del tracciato e i documenti progettuali dovranno mostrare le scelte di continuità

paesistica, comprese, in particolare, le soluzioni di continuità con le parti contermini (forme, materiali, colori, ecc.), laddove queste contribuiscano a migliorare la qualità dell'opera e l'inserimento nel contesto paesaggistico. Nel caso di interventi a rete per la documentazione richiesta si fa riferimento ai precedenti punti 1 e 2 descritti per la categoria degli interventi lineari. In particolare per alcune opere rientranti nella categoria a rete (ad esempio elettrodotti) di nuova formazione o su rete esistente, il progetto deve rispettare i caratteri paesaggistici del contesto, in particolare attraverso:

1. carta in scala 1:5000, 1:10.000, 1:25.000, scelta secondo la morfologia del contesto che evidenzia:

a). il rilievo delle infrastrutture già esistenti, specificandone le caratteristiche attraverso foto dei tipi di elementi verticali: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

b). la proposta progettuale e l'individuazione, con riferimento al contesto, della zona di influenza visiva: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

c). foto panoramiche: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

2. carta in scala 1:5000, 1:10.000, 1:25.000 scelta secondo la morfologia del contesto che evidenzia:

a). le caratteristiche morfologiche dei luoghi e dei principali usi del suolo: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

b). la tessitura storica, sia vasta che minuta esistente: in particolare il disegno paesaggistico (urbano e/o extraurbano), gli skyline esistenti, i punti panoramici, emergenti e caratterizzanti, i beni storici puntuali e i sistemi eventualmente collegati, i luoghi simbolici, i luoghi di interesse naturalistico: **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

c). il rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche, elettrodotti ecc...): **non sono previsti interventi o opere a carattere lineare o a rete**

Per gli interventi a livello del terreno o in trincea, quali quelli relativi ai sistemi di irrigazione agricola o di sistemazione idrogeologica (19), la documentazione di progetto deve riferirsi agli elaborati progettuali descritti ai precedenti punti 1-2-3 definiti per la categoria lineare. Per quanto riguarda gli impianti eolici (20), andrà curata, in particolare: la carta dell'area di influenza visiva degli impianti proposti; la conoscenza dei caratteri paesaggistici dei luoghi secondo le indicazioni del precedente punto 2. Il progetto dovrà mostrare le localizzazioni proposte all'interno della cartografia conoscitiva e simulare l'effetto paesistico, sia dei singoli impianti che dell'insieme formato da gruppi di essi, attraverso la fotografia e lo strumento del rendering, curando in particolare la rappresentazione dei luoghi più sensibili e la rappresentazione delle infrastrutture accessorie all'impianto.

Allegati: nessuno

Il sottoscritto Geom Lorenzini Filippo in qualità di tecnico progettista attesta che la presente RELAZIONE PAESAGGISTICA è stata redatta in conformità a quanto stabilito dal DPCM 12 Dicembre 2005 e dell'Accordo stipulato in data 30.07.07 fra Regione Liguria e Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Luni li 15.04.2020

Firma del Richiedente:


DOLFO DEI POETI DELAIS srl
Via Don Callisto De Marchi, 38
11031 Montemarcello (SP)
P.IVA 07459601118
Amministratore Unico
Dante Venturini

Firma del Progettista dell'intervento:




IL PRESENTE MODELLO È STATO MODIFICATO INSERENDO I SOLI DATI RICHIESTI PER LA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA ALLO SPORTELLO UNICO E NESSUNA DIZIONE E/O FRASE È STATA ELIMINATA ANCHE SE NON PERTINENTE AL PRESENTE PROCEDIMENTO