

COMUNE DI MONTECORICE

Provincia di Salerno

PROGETTO DI DUE FABBRICATI RESIDENZIALI IN LOCALITA' SAN NICOLA

Committenti: Dell'Aglio Alfonso
Pezza Aldo
Pezza Carmela

Progettisti: arch. Domenico Scelza
geom. Matteo Pastore

Data:
Dicembre 2024

Aggiornamento:

Scala:

OGGETTO ELABORATO:
RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tavola **07**

Descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento

Il territorio Comunale

Il Comune di Montecorice ricade interamente nella superficie del parco nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, corrispondendo ad una percentuale del 10,84% sul totale della superficie del Parco stesso.

Il Comune è suddiviso in sei distinti centri abitati che ripropongono la compresenza, nel Cilento, delle due tipologie di insediamento, collinare e costiero, anche in esigui ambiti territoriali.

Si tratta, di una organizzazione abitativa del territorio tipicamente policentrica. Centri di antica formazione, posti per lo più nella fascia collinare quali Montecorice, Fornelli, Ortodonico, Cosentini, Zoppi, Casa del Conte e Agnone posto invece sul mare, perché sorto quale borgo di pescatori.

A questi centri se ne sono aggiunti altri, quali Rosaine/S. Nicola posto lungo la direttrice principale della S.S. 267 ed altri ancora, destinati esclusivamente a residenze turistiche, come i villaggi di Baia Arena, Capitello e S. Nicola a Mare (zona interessata dall'intervento), tutti costruiti a ridosso della spiaggia, e nella piana delle Giungatelle dove si è verificata una diffusa proliferazione di case per le vacanze in aree prettamente agricole e pertanto prive di ogni tipo di infrastruttura primaria e secondaria che, lentamente, si sta sanando.

Le planimetrie di inquadramento territoriale generale e quelle che evidenziano l'area di intervento sono ricomprese nelle tavole allegate, alle quali espressamente si rimanda.

Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata.

L'analisi dei livelli di tutela paesaggistica nell'area di intervento, tenendo conto delle motivazioni e delle finalità di qualità paesaggistica, si rileva dagli strumenti di pianificazione urbanistica, paesistica e territoriale attualmente vigenti.

Compatibilità urbanistica

In relazione all'aspetto urbanistico, lo strumento vigente nel territorio del Comune di Montecorice è il recente P.U.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°07 del 20 Febbraio 2017, pubblicato sul B.U.R.C. N°20 del 06 Marzo 2017, nella zonizzazione del P.U.C. parte del lotto interessato insiste in zona "B3" del vigente strumento urbanistico.

Il PUC classifica in tale ambito le aree, prevalentemente edificate, con densità medio alta, frutto dell'edificazione avvenuta a partire dagli anni 50 dello scorso secolo fuori dagli ambiti storici e che oggi costituisce il tessuto urbano della città. Esse includono anche gli spazi ineditati e la rete viaria interna ai tessuti come le zone "B3" a bassa densità edilizia, di riammaglio e completamento delle aree già edificate della città, con possibilità anche di nuova edificazione

Compatibilità idrogeologica

Non ricade nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico.

Non ricade nelle zone oggetto del Piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico Sinistra Sele (redatto ai sensi della L.183/1989 e della L.R. 8/1994) poiché, sia nei rischi frane che nelle pericolosità frane, attuali e potenziali, tali condizioni sono assenti.

Compatibilità paesaggistica

L'intervento di progetto ricade in area sottoposta a vincolo ambientale e paesistico, ex legge 1497/39, e quindi alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42. Risulta interno alla perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero ed è inserita nella zona "R.U.A.", zona di recupero urbanistico, edilizio e di restauro paesistico-ambientale.

Secondo quanto disposto dall'art. 146 del Codice, il progetto va sottoposto ad autorizzazione paesaggistica, che, anche ai sensi dell'art.159, va rilasciata dall'Amministrazione competente.

L'inserimento paesistico può essere tranquillamente considerato minimo in quanto, l'intervento è posto alla base della rotabile Agropoli – Acciaroli tale da rendere il tutto assolutamente non percepibile da chi la percorre così come non è visibile da chi attraversa la strada di collegamento al porto.

Si ritiene pertanto che l'intervento da realizzare, non comprendendo elementi detrattori del valore di panoramicità del sito per i motivi suddetti, risulta compatibile con i valori paesaggistici

dell'area.

Compatibilità ambientale

E' inserito nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, "zona 2" e in zona D del Piano del Parco.

Non è ubicato nelle zone SIC ma ricade in zona ZPS codice IT8050048.

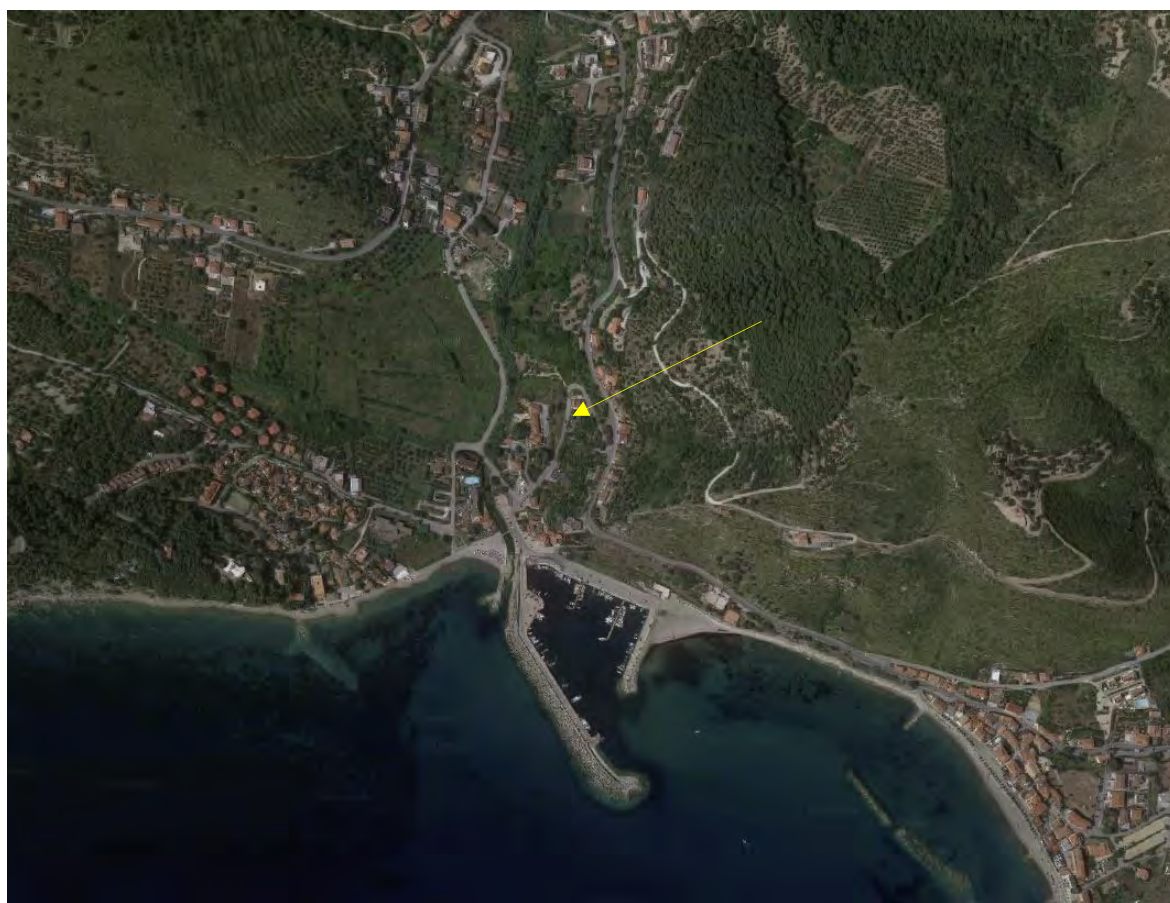
La compatibilità ambientale può essere accertata analizzando le caratteristiche stesse del progetto, che consentono di escludere effetti negativi generabili e così riassumibili:

- *alterazione del microclima locale: nessuna, vista la tipologia dell'opera;*
- *alterazione nei bilanci delle risorse idriche a livello di vasta area: nessuna, in quanto le opere non riguardano le risorse idriche;*
- *alterazione del bilancio idrico sotterraneo (prime falde): nessuna, in quanto non è previsto nessun utilizzo di acqua di falde;*
- *consumi più o meno significativi di suolo fertile: nessuno in quanto l'area di sedime dei manufatti rispetta le percentuali delle superfici impermeabili previste dal PUC;*
- *induzione nel sistema ambientale di pressioni aggiuntive per quanto riguarda l'inquinamento idrico da scarichi civili: nessuno;*
- *induzione nel sistema ambientale di pressioni aggiuntive per quanto riguarda l'inquinamento idrico da scarichi in atmosfera da traffico e impianti di riscaldamento: nessuno;*
- *trasformazione di paesaggi consolidati esistenti: ininfluente. Si rileva dalla documentazione fotografica una irrilevante trasformazione del contesto paesaggistico in quanto tali opere risultano "migliorativi" rispetto al consolidato quadro compositivo della zona e dell'area;*
- *introduzione nel paesaggio visibile di nuovi elementi potenzialmente negativi sul piano estetico: nessuno;*
- *alterazioni di funzionalità in infrastrutture esistenti (strade, ponti, ecc.): nessuna. Infatti non vi è interferenza tra le opere progettate e le infrastrutture a rete esistente nella zona;*
- *eliminazione di usi esistenti più o meno importanti: nessuna;*
- *danni alle attività economiche esistenti conseguenti alle modifiche degli usi attuali: nessuno;*
- *induzione di impegni onerosi per la collettività di urbanizzazioni attuali e future: nessuna;*
- *induzione di fabbisogni non programmati di servizi: nessuna;*
- *alterazioni nei livelli e nella distribuzione del traffico sul territorio creando i presupposti per potenziali sovraccarichi locali: nessuna.*

Per quanto riguarda poi eventuali impatti in fase di esercizio questi possono essere immediatamente esclusi, visto che scambi di energia e materia con l'ambiente esterno non ce ne saranno, e che nessun scarico o rifiuto potenzialmente pericoloso sarà immesso all'esterno.

In definitiva si può sicuramente affermare che il progetto non determina effetti negativi sul sistema ambientale e territoriale circostante.

Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico





ELABORATI DI PROGETTO

Inquadramento territoriale

Si riportano negli allegati le planimetrie generali di inquadramento. Nella fattispecie:

- 1) corografia 1:25000;
- 2) Piano del Parco Nazionale 1:25000;
- 3) zonizzazione PTP Cilento costiero 1:10000;
- 4) aerofotogrammetria 1:2000;
- 5) stralcio di mappa catastale 1:1000;
- 6) stralcio zonizzazione Puc 1:1000;

Inquadramento Urbanistico

L'appezzamento di terreno oggetto di intervento è individuato al Catasto Terreni con i mappali n° 324 e 765 del foglio 21, e ricade in zona B3 del vigente strumento urbanistico per complessi mq 1.063 mq.

Il lotto ricade all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano, dove nella zonizzazione del Piano del Parco rientra in area di tipo D "zone urbane ed urbanizzabili". Non è ubicato nelle zone SIC ma ricade in zona ZPS codice IT8050048. Per quanto riguarda il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico Sinistra Sele vigente, l'area non ricade in zone a rischio ma ricade nelle Aree di Attenzione, Area di conoide.

E' ubicato nelle zone vincolate dalla Legge 431/85 quindi sottoposta al Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero ove è inserita nella zona "R.U.A.", zona di recupero urbanistico, edilizio e di restauro paesistico-ambientale.

Stato Dei Luoghi

L'appezzamento di terreno oggetto di intervento, è ubicato in località San Nicola lungo la strada comunale che conduce al porto. Esso presenta una orografia con una pendenza di circa il 24 %. Nella sua area sono attualmente presenti piante di ulivo che verranno salvaguardate. Contestualmente alla realizzazione della struttura il lotto sarà rinfittito con essenze autoctone. Lo stato dei luoghi risulta ben illustrato nella tavola n° 03 con piano quotato e documentazione fotografica.

Intervento di Progetto

Il progetto consiste nella realizzazione di due fabbricati residenziali disposti seguendo l'andamento orografico del terreno. I fabbricati saranno organizzati su due livelli e ospiteranno ognuna una unità residenziale. Il piano terra sarà destinato a zona giorno, e il piano primo a zona notte. Le due unità avranno dimensioni uguali con accesso indipendente che avverrà attraverso una strada interna al lotto tracciata rispettando le piante di ulivo attualmente presenti nel lotto.

Complessivamente ogni unità avrà una superficie lorda di circa 90 mq.

L'obiettivo principale del progetto è stato quello di non alterare l'orografia esistente del terreno infatti la sistemazione dell'area è stata organizzata seguendo le curve di livello e le piante di ulivo, realizzando terrazzamenti non molto alti nei quali sono stati ricavati degli spazi a verde.

La pavimentazione esterna è limitata ai soli percorsi di pertinenza dei fabbricati, provvedendo alla sistemazione a verde di tutte le altre superfici.

Le finiture esterne verranno realizzate in parte con rivestimento in pietra locale ed in parte con tinteggiature a base di calce nelle cromie opportunamente scelte nella gamma dei colori di terra.

Le aree circostanti i fabbricati saranno sistemate a verde quale elemento di mitigazione e compensazione dell'edificato – con messa a dimora di essenze autoctone di alto e medio fusto (adulte e di specie compatibili con la fascia fitoclimatica del luogo oltre che per l'estetica, anche allo scopo fitosanitario, di ombreggiatura e di riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico).

Caratteristiche Tecniche e Sistemazione Esterna

Le strutture portanti saranno realizzate interamente in cemento armato, del tipo intelaiato con solai latero-cementizi gettati in opera e rispetteranno le norme vigenti in materia.

Le tompagnature esterne verranno realizzate utilizzando materiali capaci di rispondere ai parametri previsti dalle norme in materia di contenimento energetico. La copertura è prevista del tipo a falda inclinata e piana per il torrino scale, con i vari strati di materiale impermeabile e coibentazione termica

al fine di garantire un confort interno durante tutte le stagioni dell'anno e di rispettare le norme sul contenimento energetico. Allo stesso modo gli infissi esterni e le soglie saranno muniti di tutti gli accorgimenti tecnici al fine di eliminare tutti i ponti termici. Le finiture degli infissi esterni avranno un effetto legno. Le tramezzature saranno in laterizi forati dello spessore di cm.8; il pavimento sarà realizzato con piastrelle in gres porcellanato; i davanzali e le ornie delle finestre, così come le soglie della porta ed i gradini esterni, saranno in materiali lapidei (né marmi bianchi, né graniti); gli intonaci interni delle pareti delle stanze saranno del tipo civile, con successiva tinteggiatura a base di calce; i rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno realizzati con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di ml. 2,20; Gli impianti tecnologici saranno di tipo civile e rispetteranno le norme vigenti in materia; Lo smaltimento delle acque meteoriche sarà consentito attraverso l'uso di pluviali in rame collegate direttamente con la condotta delle acque bianche;

Tutti i materiali, finiture e colori delle parti esterne degli edifici saranno compatibili con il decoro ambientale, tutte le tubature o condotte a vista saranno realizzate con elementi di lamiera zincata o preverniciata, di rame o cotto, le canalizzazioni di impianti tecnici saranno collocate sotto traccia, le ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, saranno realizzati in ferro della massima semplicità e trasparenza.

Tutti i materiali da impiegare saranno del tipo tradizionale con l'assoluto divieto di tinteggiare le opere murarie a vista con resine sintetiche non traspiranti.

Nelle aree esterne terrazzate saranno realizzati muretti in pietrame del tipo locale a faccia a vista, senza la stilatura dei giunti con soprastante ringhiera metallica dove necessario.

Per quanto concerne la sistemazione esterna, come si evince dalle sezioni longitudinali, i due fabbricati si adatteranno perfettamente all'orografia attuale del terreno senza intervenire eccessivamente con movimenti terra. Nelle piante di progetto si riportano indicazioni relative alla piantumazione delle aree a verde dove verranno opportunamente piantumate unicamente essenze tipiche locali (ulivi e limoni, ecc.). Ciò allo scopo fitosanitario, di ombreggiatura e di riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico. Per la pavimentazione della strada carrabile interna verranno utilizzati i moduli del tipo green-parking, per aumentare la presenza del verde e garantire la permeabilità del terreno. I percorsi e i viali verranno pavimentati con mattonelle in cotto, e per i cordoli e i gradini esterni verranno utilizzati pezzi speciali dello stesso materiale delle pavimentazioni.

I vari impianti idrico, igienico sanitario, elettrico, telefonico, saranno collegati alle reti pubbliche, le acque meteoriche e le acque nere verranno convogliate nelle condotte pubbliche esistenti lungo la strada adiacente.

Compatibilità dell'intervento ai sensi del P.T.P. rispetto alla zona R.U.A.

L'appezzamento di terreno oggetto della presente proposta progettuale rientra nell'articolo 14 del vigente PTP Cilento costiero e, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo rientra nelle "aree esterne ai centri abitati in cui l'intervento previsto risulta possibile.

Si rappresenta che l'unico fabbricato esistente al contorno è composto da 3 piano, così come tutte le case nell'area circostante sono almeno di 2 piani fuori terra.

Dati urbanistici

L'intervento si configura come intervento diretto con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Tale particolare fattispecie costituisce un'alternativa agli strumenti urbanistici attuativi qualora l'area oggetto di intervento risulti già urbanizzata. Essendo l'area in oggetto già dotata di strada pubblica con marciapiede, pubblica illuminazione, fognatura, rete elettrica e idrica, si può considerare già ben urbanizzata pertanto si può ricorrere al permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo in esame, la cui caratteristica distintiva è la stipula della convenzione di competenza del Consiglio comunale, che contiene la regolamentazione degli obblighi posti a carico del privato titolare del permesso in relazione alle fattispecie elencate al terzo comma.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il PUC, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°07 del 20 Febbraio 2017, pubblicato sul B.U.R.C. N°20 del 06 Marzo 2017. Nella zonizzazione di tale strumento l'area oggetto dell'intervento ricade in zona tipo B3 - *Zona a bassa densità edilizia* -.

In tali aree le norme di attuazione prevedono i seguenti indici







- 1) $U_t = 0.50 \text{ mc/mq.}$

- 2) Hmax = 6,50 mt
- 3) P= 2 piani
- 4) RC = 30% SF
- 5) DC = 5 mt. o H/2
- 6) DS = 7,0 mt dall'asse stradale e nel rispetto del DM 1444/68
- 7) DE = 10 mt o H/2;
- 8) IP = 50% SF
- 9) DA = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
- 10) DAR = 3 arbusti /100mq.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso la tipologia prevista è U1/1 - Abitazioni residenziali e il carico urbanistico è (Cu B) (Basso Carico urbanistico primario). Per tale carico urbanistico devono corrispondere non meno di 10 mq di parcheggio ogni 100 mc di volume lordo fuori terra.

Dalla sovrapposizione delle particelle catastali con la planimetria del PUC si ricava che la superficie fondiaria misura complessivamente mq 1063. All'interno di questa area il PUC prevede un'area da destinare a parcheggio pubblico da cedere al comune di mq 21,64. Oltre tale area verrà ceduta gratuitamente anche l'area del marciapiede esistente ancora di proprietà del committente che misura mq 49.

Per una lettura più immediata degli indici urbanistici di progetto in rapporto con quelli previsti dalle NTA si riporta la seguente tabella riepilogativa.

DATI URBANISTICI			
	DESTINAZIONE D'USO	PROGETTO	PUC
		Abitazioni residenziali	U1/1 Abitazioni residenziali
	CARICO URB. PRIMARIO (Cu)	Cu B	Cu B
	VOLUME	529,20 mc (0,497 mc/mq)	1063(Sf) x 0,500 mc/mq (Ut) = 531,50 mc
	Hmax	6,40 ml	6,50 ml
	PIANI	2	2
	SUPERFICIE COPERTA (SC)	158,80 mq	1063(Sf) x 0,30 = 318,90 mq (max)
	AREA PERMEABILE (IP)	795,48 mq	1063(Sf) x 0,50 = 531,50 mq (min)
	AREA DA CEDERE	21,64mq	21,64 mq
	PERCORSI PEDONALI	77,70 mq	
	AREA PARCHEGGIO	53,50 mq	10 mq/100 mc (Cu B) = 53,15 mq (min)
 ulivo esistenti  terreno progetto	DENSITA' ARBOREA	17 esistenti 15 progetto — 32	3/100 mq = (1063/100)x3 = 31,90 (min)
	SUPERFICI PORTICATE	33,60 mq	40% della sup. coperta = 50,08 mq (max)

Si evidenzia che l'intervento rispetta anche le norme di attuazione del Piano Paesistico relativo alle zone RUA per cui le altezze dei nuovi edifici non devono superare 7,00 ml.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato)
Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico.



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico.

Attraverso l'elaborazione dei rendering fotorealistici sopra riportati è possibile controllare gli effetti della trasformazione dell'intervento. Essendo un intervento contenuto l'impatto sarà molto lieve e migliorativo rispetto lo stato in cui versa attualmente l'area. Ad attutire maggiormente l'effetto di tale intervento sarà innanzitutto l'altezza dei fabbricati che non emergono eccessivamente dal lotto e la scelta delle finiture esterne che avranno colori tenui color terra e rivestimenti in pietra locale. Come descritto precedentemente si rispetterà la presenza di verde attraverso la messa a dimora di piante e l'uso di pavimentazione drenante tipo green-parking.

Indicazione delle opere di mitigazione.

Le scelte progettuali dell'intervento sono finalizzate al miglioramento e alla riqualificazione della qualità paesaggistica e a mitigare gli effetti che possano ridurre tale qualità.

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di riqualificare l'area in cui si inseriscono i due fabbricati senza alterarne eccessivamente il contesto ambientale. Le opere scelte per mitigare effetti peggiorativi della trasformazione sono quelle relative all'utilizzo di materiali già presenti nel contesto architettonico. Il verde e la pietra, si fonderanno con le cromature color terra del fabbricato. Le coperture dei fabbricati a falde inclinate con manto in tegole di laterizio tipo coppo e controcoppo.

Complessivamente la tipologia architettonica scelta per questo intervento nasce proprio per ridurre l'impatto ambientale, così come il suo adattamento all'orografia del terreno che avviene riducendo gli scavi al minimo sfruttando la lieve pendenza.

Come si evince dagli elaborati tecnici, tav. 3, i movimenti terra riguardano esclusivamente lo sterro e il riporto per le fondazioni dei fabbricati

Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici allegati