



REGIONE ABRUZZO
PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE MARTINSICURO-Frazione VILLA ROSA
Via Lungomare Italia
Proprietà: DIMA s.r.l.
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "COMPARTO UNITARIO"

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"COMPARTO UNITARIO"**
Ai sensi dell'Art.23 della L.R. 18/83 e s.m.i.



RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALL.C

DATA: Marzo 2021

AGG. Marzo 2022

SCALA: varie

Committente:

SOCIETA' DIMA S.R.L.

timbro e firma

Progettista

Ing. Sandro Maloni

Arch. Giancarlo Maloni

STUDIO MALONI & MALONI

Ingegneria&Architettura

S. EGIDIO alla V.ta (TE) :

P.zza Umberto I n.34 CAP 64016

Tel. 0861840341 Fax 0861845210

TORINO : Via Napione n.9 cap 10124

Cel. 3714613946/3333877443

segreteria@studiomaloniemaloni.com

www.studiomaloniemaloni.com



Giancarlo Maloni

SM&M

COMUNE DI MARTINSICURO
Provincia di TeramoRELAZIONE PAESAGGISTICA
AI SENSI DELL'ART.146 DEL D.LGS. 42/2004**Finalità.**

Il presente allegato ha lo scopo di definire la Relazione paesaggistica che correda l'istanza d'autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8 comma del DPR 380/2001".

La relazione paesaggistica qui definita è stata redatta ai sensi dell'Art. 146 comma 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 recante "Codice dei Beni Culturali e Paesaggio" ha lo scopo di illustrare il contesto dei luoghi dove sorgerà la struttura ricettiva, redatta in conformità all'art.49 delle N.T.A. vigente nel PRG.

La relazione redatta in conformità a quanto previsto dal D.P.C.M.12/12/2005 mira ad illustrare le caratteristiche del piano d'intervento, ovvero l'organizzazione urbana, le nuove opere di urbanizzazione nonché le caratteristiche generali del nuovo fabbricato che si vuole realizzare e di come esso si inserisce nel contesto ambientale nel quale ricade l'area in oggetto allo scopo di fornire all'Ente preposto un valido strumento esaurientemente illustrativo per la valutazione paesaggistica-ambientale per l'intervento urbanistico-edilizio che si vuole attuare.

Il terreno oggetto di studio sub-comparto autonomo e funzionale ha un'estensione catastale di 2630 mq è sito in località Villa Rosa – Lungomare Italia ed è identificato nel catasto terreni al foglio di mappa 27 del Comune di Martinsicuro, con le particelle 2361-2362 di proprietà della Società DIMA della Dott.ssa Zappacosta Nadia & C S.r.l con sede in Sant'Egidio alla Vibrata Piazza Umberto I n.c. 34, C.F./P.IVA 00723910675, legalmente rappresentata dalla Sig.ra Nadia Zappacosta nata a Sant'Egidio alla Vibrata il 24 luglio 1951 ed ivi residente in Via Corso Adriatico n.c. 71 C.F. = ZPPNDA51L64I318Z.

Il terreno ricade all'interno della fascia dei 300 m dal mare e quindi sottoposto a tutela d'interesse paesaggistico come stabilito dall'ART.142 comma 1 lettera a dal decreto legislativo 22 Gennaio 2004 n°142 e s.m.i.

In particolare tale area riguarda le particelle 2361-2362.

Tale terreno dal punto di vista urbanistico ricade nel vigente PRG in zona infrastrutture turistiche TIPO B art.29 N.T.A. E PARTE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE, per la quale lo strumento urbanistico generale prevede i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità

$I_t = 10.000 \text{ mc/ha}$

$H = 20,00 \text{ mt}$ altezza max

$D_c = 10,00 \text{ mt}$

$D_f =$ tra fabbricati interni al comparto pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00mt

L'incarico di redigere la progettazione e la presentazione è stata data ai sottoscritti tecnici Ing. Sandro Maloni regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo con numero n°135 e Arch. Giancarlo Maloni regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino con il n° 9228 con studio in Sant'Egidio alla Vibrata in Piazza Umberto I n.c. 33.

Cenni sul problema paesaggistico.

Con la pubblicazione del testo unico dei Beni Culturali D.L. vo 490/99 e con l'introduzione del moderno ed attuale Codice dei Beni Culturali D.L. vo 42/2004, nato anche sotto l'impulso della Convenzione Europea per il paesaggio, troviamo l'istituzione di un nuovo strumento dedicato esclusivamente alla salvaguardia, alla gestione e alla pianificazione di tutti i paesaggi europei.

Lo spirito della norma è il paesaggio, inteso come un patrimonio culturale del Paese dal quale sono ben visibili le tracce lasciate dall'uomo e dalla natura.

Si è sempre convinti che il paesaggio sia la manifestazione del benessere individuale e sociale e che la sua gestione rende tutti più responsabili affinché il paesaggio rappresenti una grandissima risorsa per lo sviluppo sostenibile, per le trasformazioni future di qualità condivise e godute da tutti.

In ottemperanza al nuovo strumento di pianificazione in dotazione, si procede, nella stesura della presente relazione paesaggistica, partendo dalla ricerca della genesi del contesto dove insiste l'insediamento urbano in oggetto per poter comprendere ed esaminare l'evoluzione e lo sviluppo urbanistico perpetrato sul territorio negli anni.

Stato dei Luoghi.

La valutazione dell'area interessata dall'intervento avviene anche mediante riprese fotografiche a terra che consentono la vista aerea e nel contempo del contesto circostante. Questa valutazione è stata effettuata rispetto ad alcuni punti particolarmente significativi, che devono possedere alcune qualità:

- coincidere con punti di normale accessibilità e percorribilità del territorio
- consentire di leggere la trasformazione introdotta a seguito dell'attuazione dell'intervento previsto, cogliere il rapporto con il paesaggio circostante.

Si ripotano pertanto visuali in prossimità più significative, riprese lungo la viabilità limitrofa –Lungomare Italia e quelle di accesso al nuovo ambito peinsediamento turistico –ricettivo.

Il lotto di terreno in cui dovrà realizzarsi la struttura turistica–ricettiva in progetto risulta situata in località Villa Rosa, zona marina a vocazione prettamente turistica, in posizione decentrata rispetto all'agglomerato urbano, posta sul Lungomare Italia.

L'area oggetto dello studio del Piano di Lottizzazione oggetto della presente relazione, risulta una delle poche aree sfuggite all'edificazione continua con case usate strettamente nel periodo di vacanze estive.

Il contesto paesaggistico del quale il fabbricato che si vuole realizzare è quello classico della costa adriatica teramana caratterizzata da una battigia prevalentemente sabbiosa e dalla presenza in alcune zone di vegetazione.



In detto sito non vi sono elementi di carattere storico-culturale, paesaggistici e distintivi della zona, né è il caso di un contesto che offre particolari qualità sceniche e panoramiche. Tuttavia il sito in esame è ordinato e non vi sono elementi di degrado tali da poter arrecare deturpazioni delle caratteristiche tipiche del medesimo, inoltre, non vi sono condizioni di facili alterazioni e/o distruzioni dei caratteri connotativi del contesto.

Il terreno ha morfologia pianeggiante con debole pendenza verso il lato ovest che ad oggi risulta come un terreno a prato, libero da edificazioni, in generale trattasi di terreni agricoli incolti.

Per fortuna l'intervento dell'uomo non ha determinato situazioni di brutture o peggio ancora, danni paesaggistico-ambientali irreversibili, gli unici interventi effettuati nella zona riguardano un complesso di fabbricati (lato Nord e Sud) alcuni dei quali omogenei sotto il profilo dimensionali (3-4- Piani) adibiti prevalentemente a residenza estiva, a sud strutture Turistiche ricettive con 5-6 Piani. Gli elementi vegetazionali presenti nell'area d'intervento sono localizzati nella zona ambientale a nord. Il progetto insediativo di cui al P.d.L. prevede il mantenimento delle citate aree a verde che vanno cedute all'A.C.

Non vi sono nelle vicinanze beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Emerge come la trasformazione a livello territoriale, essendo addossato ad insediamenti residenziali posto a nord e turistici a sud non determinerà un particolare ingombro percettivo all'interno di un contesto che già presenta episodi di antropizzazione dovuto alla presenza di edifici di tipologie dimensionali simili (Hotel Maxim's) a quanto previsto dalla proposta di nuovo insediamento ricettivo.

Confini dell'area.

Il terreno lottizzando confina ad Est con il Lungomare Italia, a Sud aventi causa Stipa Guido, a Nord con area destinata a verde privato dal vigente PRG di proprietà aventi causa Di Saverio ed altri ad Ovest con Via Turati.

Stato di fatto.

Il terreno in oggetto come si può notare dal piano quotato si presenta quasi completamente pianeggiante con una lieve pendenza da Est verso Ovest.

Dal punto di vista geologico come meglio specificato nella relazione geologica a firma del dott. Massimiliano Marchetti l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali sovrapposti con depositi marini costieri.

Dalle indagini svolte è emerso che i terreni interessati sono del tipo incoerenti, di natura sabbiosa-limoso con angolo di attrito $30,56^\circ$ tra 6.50-9.80 lungo la profondità di indagine.

Considerando che l'area risulta depressa rispetto alla quota del Lungomare Italia e rispetto ai fabbricati circostanti siti a Nord, occorrerà sollevare l'attuale piano di campagna di un'altezza che varierà tra gli 50 cm a 90 cm.

Attualmente il terreno si presenta totalmente spoglio, privo di qualsiasi alberatura e coperto solo da erbacce di stagione, non sono presenti fabbricati né tantomeno altri tipi di manufatti.

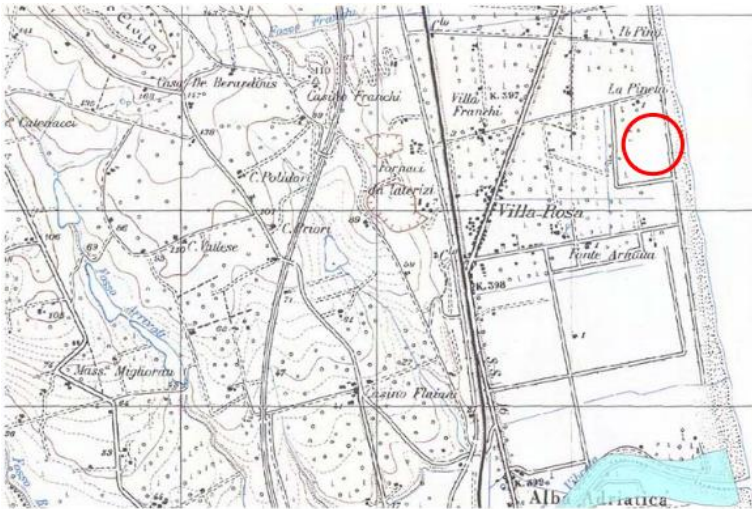


L'accesso al terreno oggetti di lottizzazione avviene sia attraverso la strada comunale asfaltata Via Turati e sia tramite il Lungomare Italia che permette accesso alle diverse abitazioni, alberghi e stabilimenti balneari attrezzati presenti nella zona.

Sul lato Nord dell'intero terreno è prevista la cessione dell'area a verde di quartiere.

Allegati

- Piano Stralcio Difesa Alluvioni
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-Carta della Pericolosità
- Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (IFFI)
- Carta Geologica d'Abruzzo
- Carta Geologica-Tecnica tratta dagli studi di MZS di l'livello del Comune di Martinsicuro
- Stralcio Aerofotogrammetrico
- Planimetria Catastale
- Stralcio del Piano Regolatore Generale
- Piano Regionale Paesistico
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Vincolo Paesaggistico



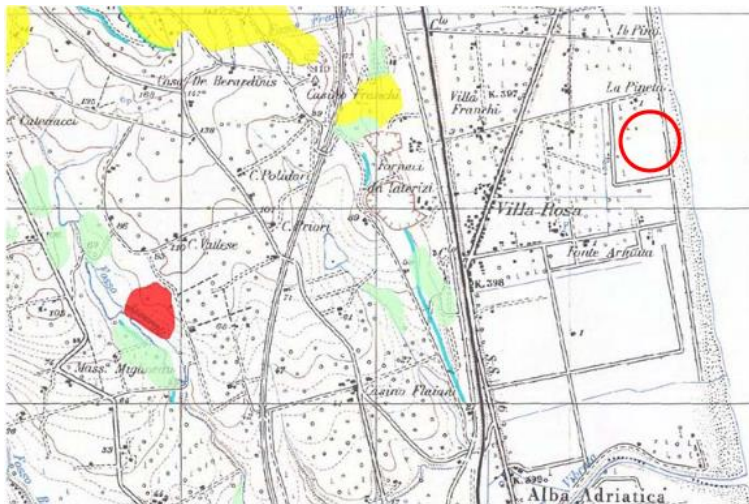
Piano Stralcio Difesa Alluvioni

REGIONE ABRUZZO

DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA, BENI AMBIENTALI,
PARCHI, POLITICHE E GESTIONE DEI BACINI IDROGRAFICI
- Servizio Gestione e Tutela della Risorsa Acqua Superficiale e Sotterranea -

REDAZIONE DEL PIANO STRALCIO DIFESA ALLUVIONI
Classi di pericolosità idraulica [Q50 - Q100 - Q200] (*)

	Pericolosità molto elevata h50 > 1m v50 > 1m/s
	Pericolosità elevata 1m > h50 > 0.5 m h100 > 1m v100 > 1m/s
	Pericolosità media h100 > 0m
	Pericolosità moderata h200 > 0m



Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-Carta della Pericolosità

LIMITE TERRITORIO AUTORITY DI BACINO

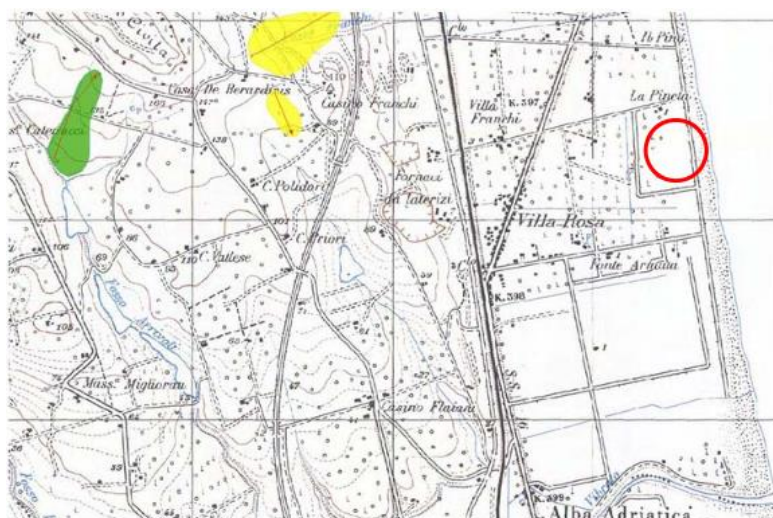
CLASSI DI PERICOLOSITA'

P1 PERICOLOSITA' MODERATA
Aree interessate da Dissesti con bassa possibilità di riattivazione.

P2 PERICOLOSITA' ELEVATA
Aree interessate da Dissesti con alta possibilità di riattivazione.

P3 PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA
Aree interessate da Dissesti in attività o riattivati stagionalmente.

PS PERICOLOSITA' DA SCARPATA
Aree interessate da Dissesti generati da Scarpate.



Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (IFFI)

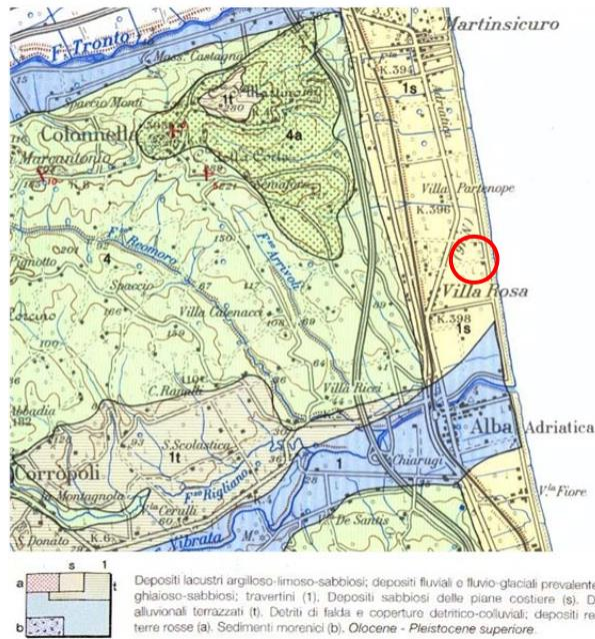
FRANE Non Cartografabili

- Crollo/Ribaltamento
- Scorrimento rotazionale/traslatoivo
- Colamento lento
- Colamento rapido
- Complesso
- N.D.

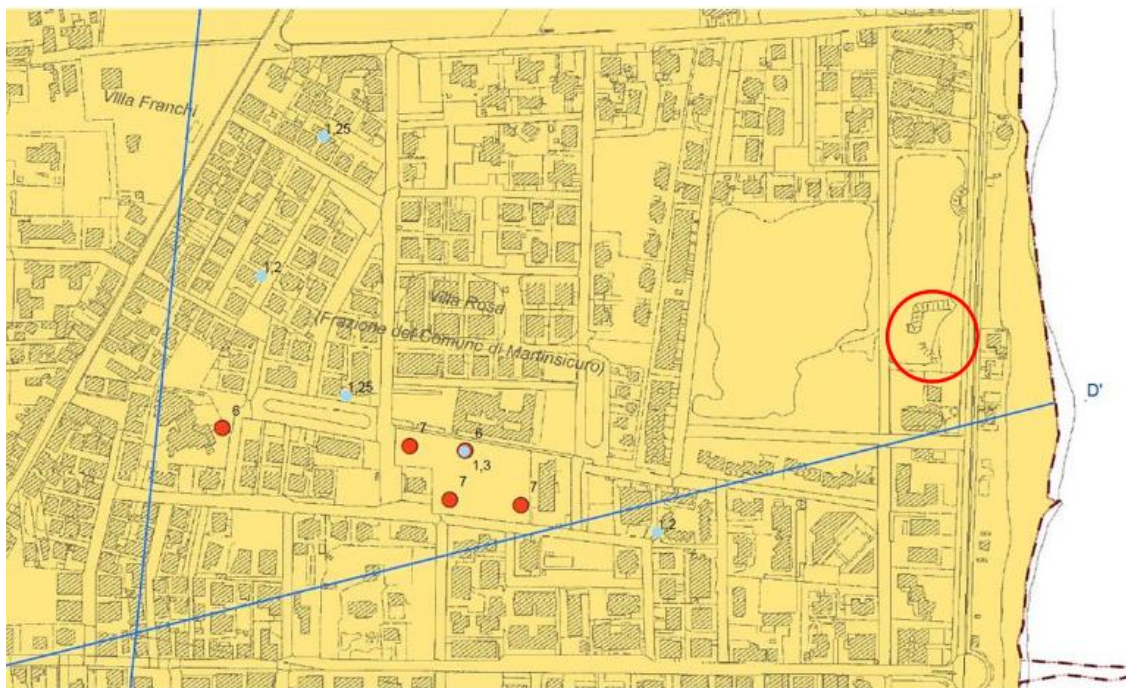
CTR 10000

FRANE

- Crollo/Ribaltamento
- Scorrimento rotazionale/traslatoivo
- Colamento lento
- Colamento rapido
- Complesso
- N.D.



Carta Geologica d'Abruzzo



Terreni di copertura

- SMsp** Sabbie limose, miscela di sabbia e limo
- SWsp** Sabbie pulite e ben assortite, sabbie ghiaiose

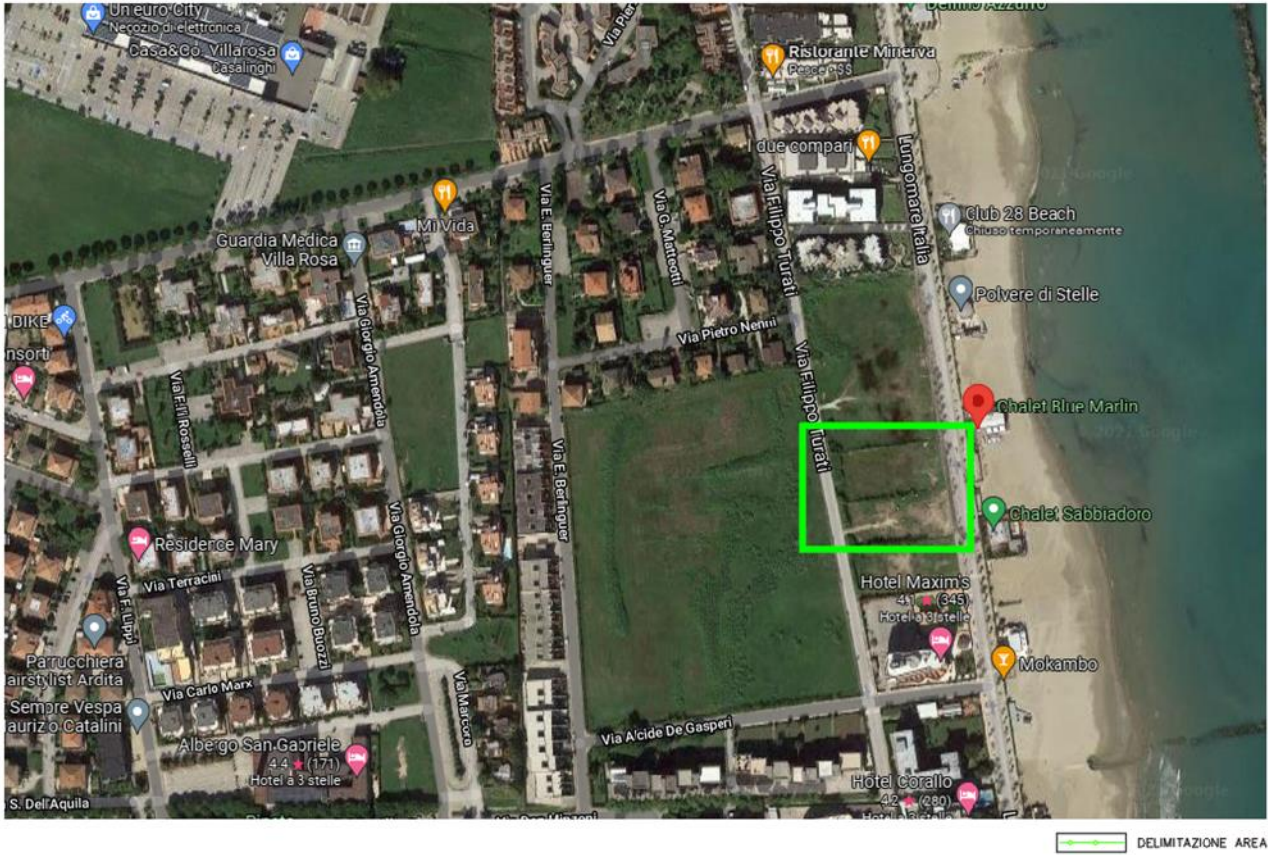
Substrato geologico

- COS** Substrato geologico coesivo sovraconsolidato, stratificato

Elementi geologici ed idrogeologici

- Profondità (m) sondaggio o pozzo che non ha raggiunto il substrato geologico
- Profondità (m) sondaggio o pozzo che ha raggiunto il substrato geologico
- Profondità (m) della falda in aree con sabbie e/o ghiaie

Carta Geologica-Tecnica tratta dagli studi di MZS di 1° livello del Comune di Martinsicuro

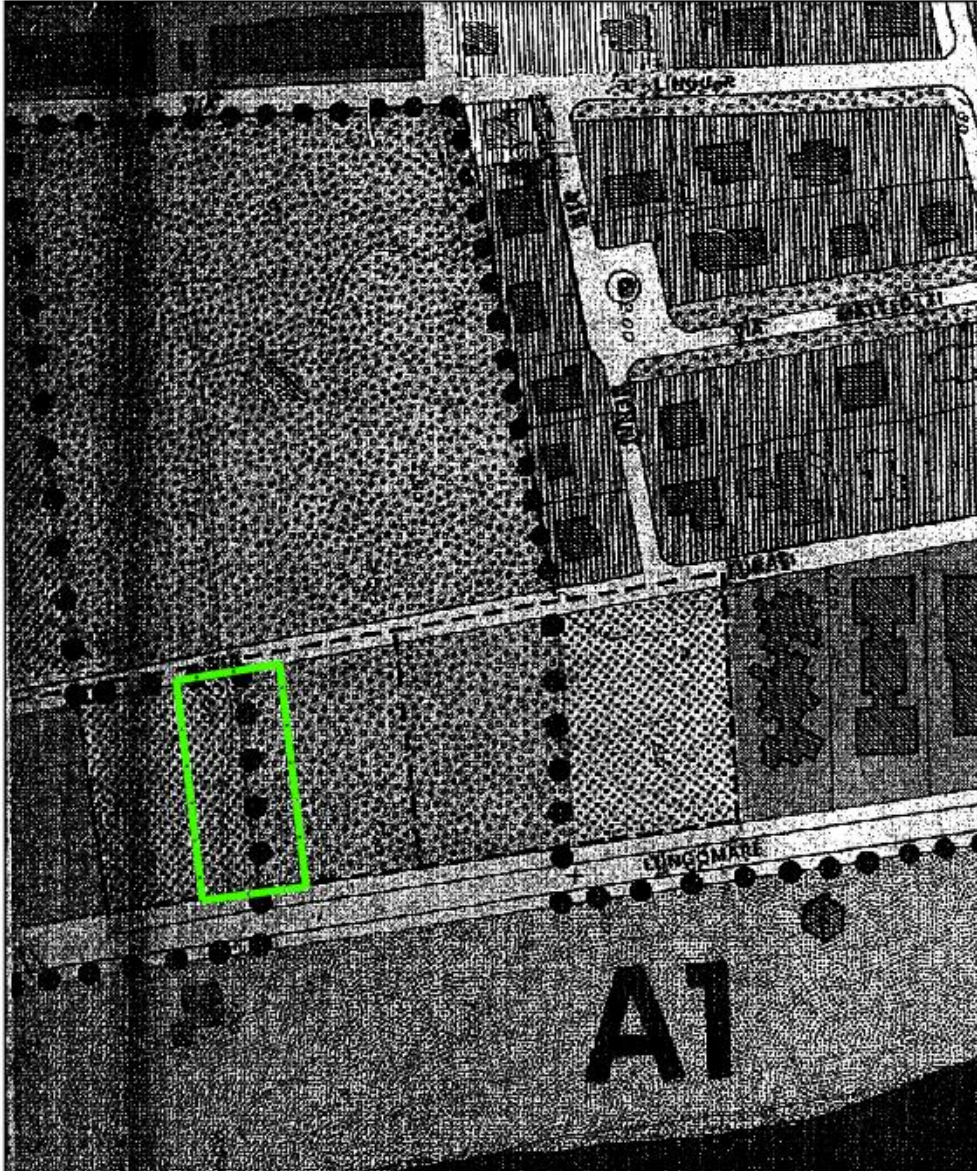


Stralcio Aerofotogrammetrico






FOGLIO 27 Particelle 2361-2362

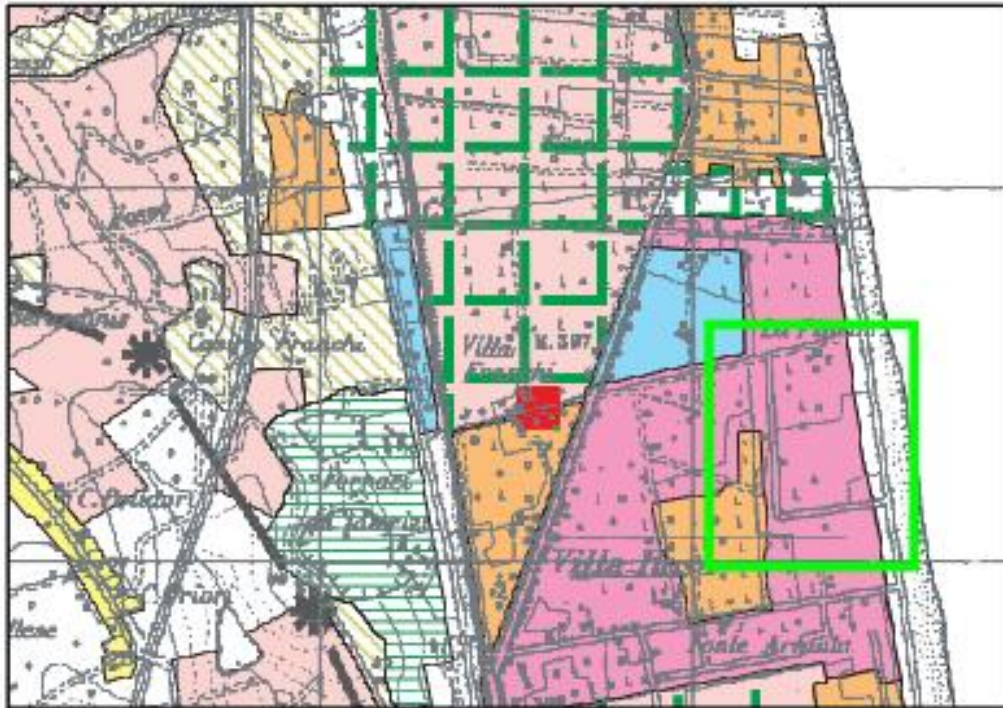
Planimetria Catastale



Legenda:

-  Perimetrazione dell'Area oggetto di intervento
-  Zone per INFRASTRUTTURE TURISTICHE di tipo B Art. 29 pag.36
-  VERDE PUBBLICO di QUARTIERE Art.19/3 pag.23
ZONA A1
A CONSERVAZIONE INTEGRALE DEL PIANO PAESISTICO REGIONALE

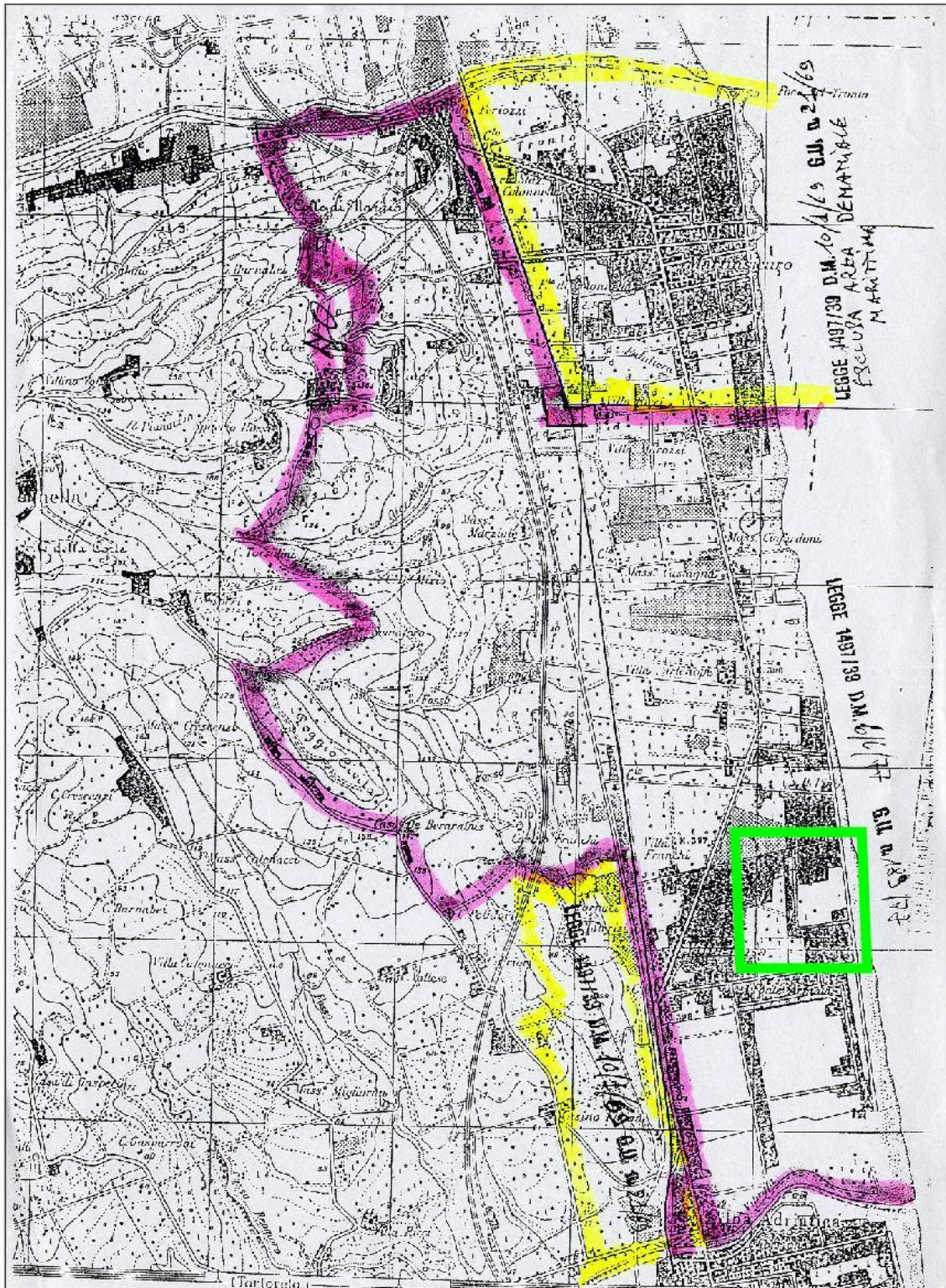
Stralcio del Piano Regolatore Generale



DELIMITAZIONE AREA



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale



L.1497/39 D.M.6/6/77 G.U.n.189/77
 DELIMITAZIONE AREA

Vincolo Paesaggistico

Vincolo Paesaggistico

DM. 6 Giugno 1977 – per i beni culturali e ambientali (dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Martinsicuro).

Art.142 Codice dei beni culturali e del paesaggio comma 1 lett.a.

L'aspetto paesaggistico è redatto ai sensi dell'art.146 comma 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42 ed ha lo scopo di illustrare il contesto dei luoghi ove dovrà sorgere il complesso ricettivo, di cui si vuole ottenere il permesso di costruire.

La relazione, redatta in conformità a quanto previsto dal D.P.C.M. 12.12.2005 e mira ad illustrare le caratteristiche del piano di lottizzazione, ovvero l'organizzazione urbana, gli spazi sociali, le nuove opere di urbanizzazione dell'area nonché le caratteristiche dell'edificio che si vuole realizzare e di come lo stesso si inserisce nel contesto ambientale nel quale ricade l'area in oggetto, allo scopo di fornire agli Enti proposti un valido strumento esaurientemente illustrativo per la valutazione paesaggistico-ambientale per l'intervento urbanistico-edilizio che si vuole attuare.

Le visuali panoramiche con riferimento al vincolo paesaggistico insistente sull'area, verranno tutelate le visuali panoramiche, verso la collina, godibili dalla passeggiata a mare sul lungomare Italia.

Analisi della percezione visiva

Il questo paragrafo si valutano i potenziali effetti visivi originati dall'interazione dell'intervento in oggetto con l'ambito territoriale in cui esso si inserisce (ingombro visivo). L'analisi è effettuata nell'ipotesi di nuovo insediamento turistico-ricettivo con riferimento all'ambiente nello stato attuale, cioè in assenza di interventi correttivi o di mitigazione degli impatti.

Considerando l'importanza dell'ingombro visivo di un progetto, la valutazione relativa alla sensibilità del paesaggio deve tener conto in primo luogo dell'intervisibilità.

Tale studio permette infatti di accertare le aree di impatto effettivo, cioè le zone effettivamente influenzate dall'effetto visivo dell'impianto, visto che la morfologia del territorio può consentire la vista dell'intervento in alcuni punti e non da altri indipendentemente dalla distanza.

L'intervisibilità è determinata dalla possibilità teorica che dal sito d'intervento, possa essere osservata una certa estensione del territorio e di conseguenza, ogni punto di tale territorio costituisca a sua volta, un luogo di potenziale osservazione dell'ambito oggetto di intervento.

L'area di intervento localizzata nella zona periferica del capoluogo del Comune di Martinsicuro è caratterizzata da un territorio morfologicamente che si innalza a gradoni verso ovest (Ferrovia e Collina dopo la Statale 16) e con lieve pendenza verso nord.

Il lotto d'intervento è posto a quota con il Lungomare Italia in modo da mantenere quanto più possibile l'orografia del terreno esistente, la vegetazione posta a nord verrà preservata e mantenuta a verde. Per le ragioni sopra esposte l'impatto visivo dell'intervento è valutato come "basso".

Il secondo passo di analisi è la valutazione degli elementi caratterizzanti la visibilità di ordine dinamico e statico dell'opera.

L'analisi visiva di ordine dinamico è stata condotta valutando la visibilità del nuovo insediamento dalle strade presenti – Lungomare Italia e Via Turati; quest'analisi evidenzia

che date le caratteristiche dell'area sopra descritta, la trasformazione a livello territoriale, non determinerà un particolare ingombro percettivo né occulterà visuali di rilievo, ma risulterà integrata all'interno di un contesto che già presenta livello di antropizzazione e in prossimità con funzioni simili. A protezione e mitigazione dell'intervento verrà realizzata una fascia alberata con frapposti cespugli decorativi di riempimento.

In tal modo il comparto risulterà mascherato alla visibilità della rete viaria e bassa rimane la percezione della collina.

L'intervento modifica lo skyline dell'intorno, ma in maniera analoga a quanto già esistente nell'edificato a confine.

In conclusione alla luce delle motivazioni specifiche esposte, analizzata la natura e la collocazione dell'intervento si ritiene che gli impatti paesaggistici risulteranno compatibili non peggiorando la qualità paesistica complessiva del luogo e del contesto e la funzionalità degli elementi della rete ecologica.

Il P.R.P. della Regione Abruzzo, redatto ai sensi della Legge 431/85 e della L.R. n°18 del 12/04/1983 (art.6) è stato adottato con delibera C.R. n° 51/65 del 29/07/1987 ed approvato dal C.R. con atto n.141/21 del 21 /03/1990.

Il piano è organizzato secondo tre ambiti paesistici: montani, costieri e fluviali all'interno dei quali definisce le categorie da tutelare e valorizzare.

Per determinare il grado di conservazione, trasformazione ed uso degli elementi (areali, puntuali e lineari) e degli insiemi (sistemi).

Le categorie di tutela e conservazione dell'area sono le seguenti:

A-Conservazione (integrale e parziale)

B-Trasformazione mirata

C-Trasformazione condizionata

D-Trasformazione a regime ordinario

Il P.d.L. di intervento non è vincolato e ricade in area in aderenza alla linea di limitazione dell'area disciplinata dal PRP come A1-Conservazione Integrale.

Vista l'ubicazione dell'area interessata dal P.d.L. molta attenzione verrà posta nell'ubicazione e nella progettazione del manufatto turistico –ricettivo, il manufatto verrà edificato all'interno della zona destinata dal PRG a “Zona infrastrutture turistiche di tipo B” particolare attenzione è stata dedicata al prospetto sul lato Nord -evitando sporti –oggetti lungo il confine - preservando il limite dell'area verde pubblico di quartiere destinata dal PRP a Zona A1- a conservazione integrale-, incrementando le area esterne al manufatto con essenze arboree a foglia sempre verde (*laurus nobilis*) nei lati Est-Sud ed Ovest mentre per l'area che verrà riacquisita dopo il parere favorevole dell'A.C. la società si atterrà alle disposizioni che le verranno impartite dall'A.C.

Rilievo fotografico



Foto 1- Area dell'intervento da Lungomare Italia verso Sud

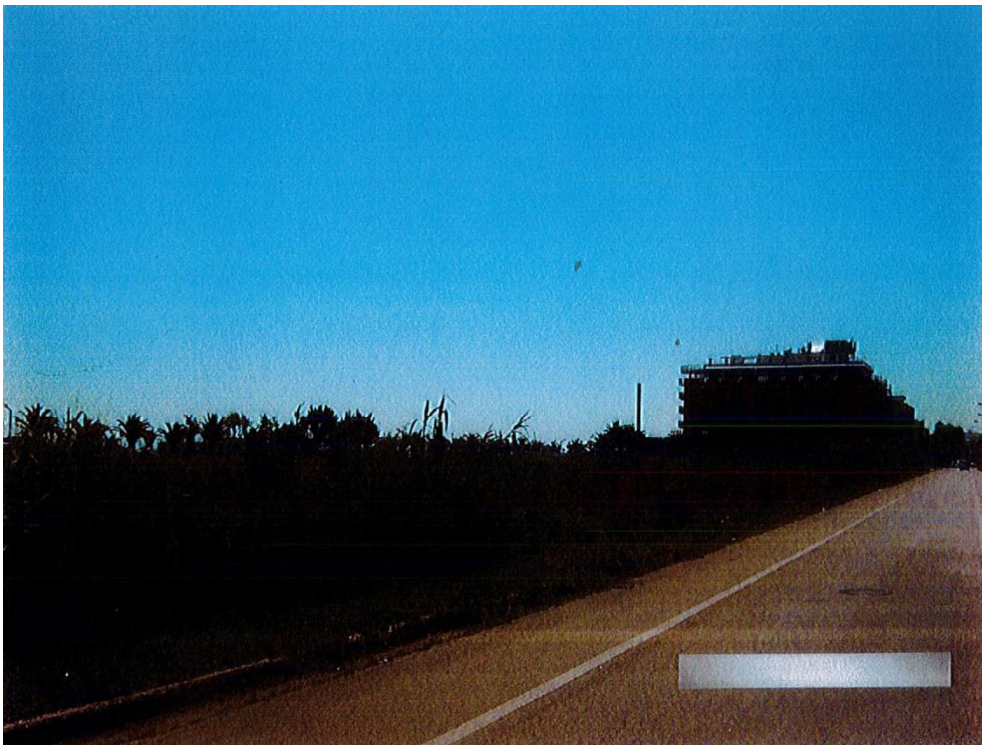


Foto 2- Area dell'intervento da Via Turati verso Sud



Foto 3- Area dell'intervento da Via Turati verso Nord



Foto 4- Area dell'intervento da Lungomare Italia verso Nord



Foto 5- Area dell'intervento da Lungomare Italia verso Sud



Foto 6- Area dell'intervento da Lungomare Italia



Foto 7- Area dell'intervento da Lungomare Italia verso Sud



Foto 8- Area dell'intervento da Lungomare Italia

Contesti specifici di riferimento.

Gli edifici circostanti l'area del P.d.L. sono tipicamente destinati alla residenza turistica e ricettiva.

L'ambito d'intervento è totalmente urbanizzato completo di viabilità e delle opere di urbanizzazione primarie.

Caratteri Paesaggistici dell'opera.

La descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento è fornita a seguito di un attento esame dello stato dei luoghi, con il supporto della cartografia allegata al P.T.C.P. approvato con delibera n.50 del 20 ottobre 2017.

Luoghi di intervento.

L'edificio sul quale s'interviene è inserito in cortina edilizia - ovvero con rivestimento di materiali coibentanti- quindi con risparmio economico perché a più alta efficienza energetica.

Qualità visiva.

La zona non presenta particolari qualità sceniche e panoramiche, in quanto vi sono interventi edilizi sparsi che hanno già tipizzato la vista panoramica guardando dal lungomare verso la collina, oltre la strada statale e la collina. Si precisa che la viabilità principale (SS16) viaggia ad una quota diversa rispetto al terreno d'intervento che è preceduto dall'agglomerato Villa Rosa pertanto a parere dello scrivente l'intervento non incide negativamente nella panoramicità della zona che a seguito dell'intervento edilizio sarà minimamente modificata in maniera favorevole grazie anche al fatto che la sistemazione sarà oggetto di particolare attenzione immergendo il tutto con piantumazioni di specie arboree e arbustive delle aree costiere.

Caratteristiche dell'intervento

Le linee generali di cui è scaturita l'impostazione del Piano di Lottizzazione sono state dettate da considerazioni in ordine alla vicinanza con il mare e alla vocazione marcatamente turistica del terreno d'intervento prevista dallo strumento pianificatore. L'area è poco distante dal mare e dall'abitato di Villa Rosa ed è situata in posizione di passaggio attraverso la strada che corre lungo il mare, all'interno di strutture ricettive esistenti e di strutture tipicamente destinati alla residenza turistica. Questi elementi distintivi hanno determinato la scelta turistico-residenziale data dal piano attuativo in progetto. La realizzazione di una struttura turistica-ricettiva è stata prevista all'interno del verde posizionata nella zona Nord.

Tenuto conto della superficie fondiaria di mq 2630 partendo dal dato che il PRG del Comune di Martinsicuro prevede per la zona turistica di tipo B art.29 delle NTA con Indice fondiario 10.000 mc/ha per la costruzione di strutture turistiche ricettive.

Il piano d'intervento prevede:

Superficie fondiaria	2630,00 mq	
Superficie di cessione 45% Sf	1190,00 mq	
Superficie residua dopo cessione	1440,00 mq	
Area occupata	404,22 mq	< 60% Sf
Area residua	1035,78 mq	
Volume consentito	2630,00 mc	
Volume edificio	2629,64 mc	

Superficie minima a parcheggi e verde 50% dell'area residua

Superficie a parcheggi	530,03 mq	
Superficie a verde attrezzato privato	136,40 mq	
	Totale mq	666,43 mq > 50% dell'Area Residua
Superficie a verde permeabile	218,97 mq	
Viabilità di servizio	150,38 mq	

Sulla scorta degli elementi sopra riportati il volume totale edificabile è pari a mc 2630 mc
Il volume della nuova struttura turistica è pari a 2626.94mc.

Utilizzazione del verde

Al fine di garantire una migliore organizzazione dell'attività turistica ricettiva che si vuole andare a praticare in parte dell'area è prevista la possibilità di realizzare una piscina, con aree a verde attrezzato.

La tipologia edilizia prevista ha lo scopo di individuare il limite massimo dei livelli e quindi l'altezza che il fabbricato potrà raggiungere.

Opere di urbanizzazione Primaria

Il P.d.L. prevede solo allacci agli impianti a rete esistenti.

Caratteri Paesaggistici dell'area

Compatibilità Paesaggistica

La soluzione progettuale adottata reinterpreta in maniera gradevole, le caratteristiche urbane della fascia adriatica inserendosi in modo poco invasivo nel complesso paesaggistico esistente.

Il progetto proposto si inserisce armonicamente con il contesto sistemando con una logica funzionale e ben visibile un'area residenziale turistica-ricettiva, preservando i principali elementi naturali, con il fabbricato sufficientemente distante dal mare, con interposte aree verdi e strade di accesso sufficientemente alberate.

Per le sue caratteristiche progettuali l'intervento non altera l'esistente paesaggio (il progetto ha ottenuto già l'autorizzazione paesaggistica n°107 del 21-3-2011) ma la arricchisce nella sua costruzione trasformando l'area in maniera ordinata e gradevole

recuperando la zona interessata nel passato da abbandono senza i necessari criteri di standard favorendo attrattiva turistica e il proliferarsi di attività turistiche ricettive. La scelta della tipologia architettonica, tipologia a ritiro nei piani superiori con balaustre di balconi in vetro, con i materiali e di colori contribuiranno all'armonico inserimento nel paesaggio esistente senza alterare il contesto naturalistico e paesaggistico esistente o depauperare le risorse dei materiali esistenti, l'intervento determinerà un aumento occupazionale.

Nella progettazione è stato scelto un linguaggio delle linee più moderne che alleggerendo l'immagine del complesso consente di pervenire ad un inserimento paesaggistico maggiormente definito e poco invasivo.

Elementi di mitigazione e compensazione necessarie

La soluzione progettuale adottata reinterpreta in maniera gradevole, le caratteristiche urbane della fascia adriatica, inserendosi in modo poco invasivo nel complesso paesaggistico esistente.

Inoltre nell'organizzazione della lottizzazione si è previsto di allontanare l'edificazione e quindi il fabbricato dalla zona marina, interponendo tra l'area da edificare ed il lungomare le aree sistemate a verde attrezzato, idoneamente piantumate con specie arboree e arbustive quali Pinus Pinea – siepi di Laurus nobilis tipici dell'Area Costiera in modo da creare una sorta di polmone naturale che mitiga sotto l'aspetto visivo la presenza di manufatti che risultano in tal modo schermati dal verde di queste aree.

È da rilevare che anche la viabilità interna è prevista di aiuole laterali in cui verranno piantumate siepi a foglia sempreverde che contribuiranno in maniera sostanziale alla mitigazione dell'intervento edificatorio.

Inoltre per la delimitazione dell'area sono previsti muretti di recinzione di altezza inferiore a circa 70 cm rivestiti di pietra e sovrastante ringhiere in metallo sui lati Nord-Sud ed Ovest, sul lato Est con balaustra in vetro, posti a vista rivestiti di pietra naturale delimiteranno la pavimentazione delle aiuole.

Tutta l'area di pertinenza della struttura turistica ricettiva da realizzare sarà sistemata con aiuole ad aree verde, la vegetazione sarà costituita da alberi piante ornamentali siepi, tipo "Laurus Nobilis ed alberi a foglia sempreverde tipo Pinus Pinea che dovranno formare una florida ed idonea vegetazione in maniera armoniosa ed ordinata.

Per il completamento delle opere di urbanizzazione e del fabbricato in progetto non sono previsti manufatti di particolare rilevanza o invasivi, né tanto meno sono necessari realizzare muri portanti di contenimento essendo l'area geomorfologicamente piana.

Il progettista

Ing. Sandro Maloni



Arch. Giancarlo Maloni



S. Egidio alla Vibrata li 16 ottobre 2021
Agg.16.03.2022