

RELAZIONE PAESAGGISTICA

DESCRIZIONE DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

L'area oggetto di studio per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione di una casa di civile abitazione è situata a Stella, in frazione S.Giovanni, Località Reverdita civico 68, censita catastalmente al foglio 21 con mappale 700.



Per quel che riguarda i caratteri geomorfologici, la posizione dell'area oggetto d'intervento interessa un versante collinare caratterizzato da pendenza media, con diverse costruzioni di case uni-bi familiari di tipo semintensivo.

Quindi l'area d'intervento si inserisce in un paesaggio costituito da terrazzamenti sistemati a giardini privati.

La posizione in cui si trova, (entro la fascia dei 150 ml dal Rio Lamberta), non appartiene a percorsi panoramici né ad ambiti di percezione da punti panoramici, in quanto si trova sulla parte di versante che rimane celato tra le altre colline, e comunque gli interventi sono del tutto ininfluenti sull'ambiente.

Parametri di lettura di qualità, criticità e caratteristiche paesaggistiche

Diversità

Non è presente il riconoscimento di caratteri o elementi peculiari, né dal punto di vista storico/culturale, in quanto trattasi di una zona dalla folta vegetazione dove vi è la presenza di poche abitazioni sparse e/o aggregate di tipo residenziale e ristrutturazioni di queste a cintura dell'abitato della frazione Reverdita, porzione di territorio agricolo e residenziale; né dal punto di vista naturalistico perché si tratta di un versante collinare come molti tratti delle alture collinari liguri, del primo entroterra caratterizzato da aree boscate intervallate ad aree a fasce coltivate.

Integrità

La posizione della casa unifamiliare oggetto d'intervento, su versante intermedio è in parte celata dalla vegetazione collinare. In tale contesto non sono presenti caratteri distintivi di sistemi naturali e sistemi antropici dati da relazioni funzionali spaziali e simboliche.

Qualità visiva

La sola posizione, perché posta ad una certa quota, fa intravedere di scorcio i versanti boscati e abitati limitrofi della valle e lo scorcio sulla località di S.Giovanni.

Rarietà

Non siamo di fronte alla presenza di elementi caratteristici rari, dal tratto quindi particolare, se non di fronte ad un'area tipica della zona, con inserimenti sparsi semintensivi di case, coperta da area a bosco alternate a fasce in parte coltivate ad orto.

Degrado

Per il fatto che non si tratta di un'area caratterizzata da risorsa naturale e di caratteri culturali storici visivi e testimoniali, non vi è la possibilità di nuocere con gli interventi eseguiti, alla situazione attuale.

Parametri del rischio paesaggistico, antropico ed ambientale

Sensibilità

Secondo il sopralluogo sulla zona interessata, si può riscontrare che è inserita in un'area già caratterizzata da piccoli edifici a destinazione residenziale che campeggiano in modo non semintensivo sui versanti adiacenti, quindi le opere di regolarizzazione di accertamento di conformità, per le loro caratteristiche architettoniche derivanti dal costruito tipico ligure non andrebbero a degradare la qualità complessiva ma si ben inserirebbero nel contesto circostante.

Vulnerabilità/fragilità

Gli interventi di accertamento di conformità che non riguardano aumenti di superficie e/o di volume, non pregiudicano comunque il sito interessato, anche perché non presentano caratteri connotativi particolari né aumenti di volumetria. Ma si ha un miglioramento sia dal punto di vista funzionale che estetico delle varie parti del fabbricato in oggetto.

Capacità di assorbimento visuale

Come già puntualizzato, le opere di regolarizzazione, per i loro caratteri compositivi, i materiali e i colori previsti, tratti dalla tradizione del costruito ligure, non alterano il versante allo stato di fatto, e non attuano una diminuzione della qualità, semmai contribuiscono a fornire un miglioramento compositivo. Si ricorda che comunque l'edificio esistente e di conseguenza le opere in oggetto sono poco visibili dai dintorni per la folta vegetazione dell'area.

Stabilità

Gli interventi di accertamento di conformità prevedono opere che riprendono i caratteri e si collegano alle abitazioni limitrofe, garantendo il mantenimento di una situazione funzionale dell'assetto antropico sparso che è tipico di questi versanti collinari del primo entroterra e non si è di fronte alla presenza di situazioni di instabilità delle componenti fisiche, ne biologiche, ne antropiche.

Indicazioni e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico

Secondo lo strumento di pianificazione paesaggistica urbanistica e territoriale quale il P.T.C.P. i dati di inquadramento normativo, dell'area oggetto di intervento, sono i seguenti:

- Assetto insediativo _ ID-MA; IS-MA
- Assetto geomorfologico _ MO-B;

Secondo il P.U.C.: B2 (zone di ristrutturazione e completamento)

La documentazione cartografica è allegata alla TAV. n°U.

Rappresentazione fotografica dello stato attuale e del contesto paesaggistico

Per le opere di conformità in oggetto, pur essendo, il manufatto collocato in un punto di scarsa visibilità, si è dato comunque importanza alla semplicità della composizione architettonica con un'accurata scelta dei colori e dei materiali delle parti del fabbricato e di facciata, in modo che si accompagnino con i materiali esistenti e prevalenti delle zone visibili. Per esempio la costruzione del pergolato in legno, sul prospetto ovest, destinato a zona ombreggiante è celato dalla vegetazione circostante, come per la modificata copertura del forno sul prospetto sud.

Per la diversa tipologia delle ringhiere dei terrazzi e per gli altri lievi interventi oggetto di accertamento, si è avuto cura nella scelta dei materiali in modo da integrarsi maggiormente nel contesto ambientale, oltre a un'adeguata configurazione dimensionale di ogni sua parte sempre in ottimo rapporto con l'esistente.

Il tutto come descritto nella seguente documentazione fotografica (Tav.n° U) che visualizza i prospetti.

Stella li 23 SET. 2020



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto di studio per le opere di accertamento di conformità finalizzate alla costruzione del pergolato e alle modifiche della copertura del forno ed altri lievi interventi in variante, è situata a Stella, Frazione San Giovanni, località Reverdita, in una zona collinare caratterizzata da pendenza media, con diverse costruzioni di case uni-bi familiari di tipo semintensivo. Più precisamente, l'area di intervento interessa un paesaggio sulle prime alture della riviera, costituito da terrazzamenti sistemati a giardini privati.

La committenza ha espresso l'esigenza di regolarizzare diverse opere secondo l'Art. 36 del DPCR. 380/2001.

Descrizione delle opere di accertamento di conformità

Trattasi di regolarizzazione dei seguenti interventi in difformità presso l'immobile di civile abitazione, in Stella, loc. Reverdita, civ 68, censito catastalmente al fg 21 e mapp. 700.

Le seguenti difformità sono :

- A) Costruzione di un pergolato con montanti e travi in legno, realizzato sul prospetto ovest, destinato a zona ombreggiante con tenda amovibile e/o con piante rampicanti, realizzato nell'anno 1999.
- B) Modifica della copertura del forno, mediante la sostituzione della copertura a falda, con la costruzione di un solaio lastrico, in proseguimento del terrazzo in oggetto posto sul prospetto sud al piano primo, realizzata nell'anno 1999.
- C) Diversa tipologia delle ringhiere dei terrazzi in oggetto al piano primo, realizzate con profilati di acciaio a elementi verticali e con parapetto in muratura, anziché con elementi orizzontali, formati da tavole di legno naturale, così come risulta dall'esame degli elaborati grafici, di cui la variante del 28/10/1980.
 - Costruzione canne fumarie,
 - Modifica di due bucatore lato sud, di cui : una trasformata da finestra in porta finestra, l'altra da porta in finestra,
 - Modeste modifiche alle spalline di due finestre,
 - Maggior ampiezza della rampa di scala esterna, cm 20 c.a.

Tali varianti per quanto potuto accertare erano già state eseguite prima del rilascio dell'agibilità del 11/12/1980.

D) Variazioni interne, consistenti in:

- modeste difformità della tramezzatura interna relativa allo spessore dei muri e alla modifica di una tramezza al piano primo,

Per quanto potuto accertare, anche a seguito di una verifica sullo stato di conservazione delle murature e degli intonaci, del ferro, ecc. le opere di cui ai punti: c) e d) risulterebbero già presenti all'atto del rilascio dell'agibilità, in data 11/12/1980.

Secondo quanto dichiarato dall'attuale proprietaria, Sig.ra Pugliese Francesca, le opere in difformità sopra descritte sarebbero state realizzate:

- 1) Copertura del forno e costruzione del pergolato, anno 1999,
- 2) Le altre difformità di cui al punto c) e al punto d), risultano realizzate in un periodo antecedente all'acquisto da parte della Sig.ra Pugliese Francesca, rogato in data 07/04/1995. Tali difformità, per quanto potuto esaminare dallo stato delle murature, degli intonaci, dalla tipologia delle difformità stesse, risalgono al 1980, e con ogni probabilità, contestuali alla variante del 28/10/1980, all'epoca, ancora in capo al proprietario del tempo: sig Caliendo Stefano.

Il tutto come meglio illustrato nell'allegata relazione tecnica descrittiva ed elaborati grafici.

Gli interventi in difformità da regolarizzare sono in accordo con le caratteristiche del luogo e nel rispetto della tipologia costruttiva ligure; i materiali utilizzati e le tinte cromatiche prescelte sono quelle tipiche della zona e non vanno in contrasto con l'ambiente circostante.

A seguito dell'intervento il fabbricato risulterà qualificato costituendo di fatto un valore aggiunto per l'area in cui lo stesso si inserisce.

Stella,

23 SET. 2020

