

Comune di Fagnano Castello

Provincia di Cosenza

Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri

PROPRIETARIO: Ing. Giuseppe FRASSETTI

PROGETTISTA E D.L.: Ing. Pasquale LUCIBELLO

ELABORATO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

AI : 2

Scala -----

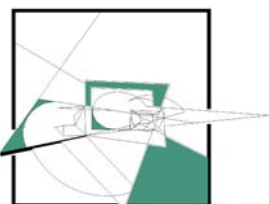
DATA : Giugno 2008

REV. Novembre 2010

COLLABORATORI:

Progetto di impianto urbanistico e architettonico :

Architetto Igor PULCINI
Architetto Antonio FERRI



Nova Urbs
Architettura del territorio

via A. Gramsci, 34
00197 Roma

Studi geologici e geotecnici Progetto strutturale :

Geologo Gianfranco BARTOLO
Ingegnere Sergio FIGLINO
Ingegnere Monica BRUNO



Ingegnere Gennarino PERRONE

Premessa

La presente relazione integra la documentazione di progetto dell'intervento denominato "Piano di lottizzazione Borgo Sprovieri" nel Comune di Fagnano Castello (CS), per fornire all'Amministrazione pubblica competente ulteriori elementi utili alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento stesso. I criteri seguiti nella redazione di questa relazione sono quelli enunciati nel DPCM 12 dicembre 2005. Per una esposizione per quanto possibile unitaria, informazioni e dati riportati in altri documenti di progetto ed anche loro parti sono qui richiamati e/o integralmente riportati.

Elaborati di progetto

Rel 1 – Relazione tecnica

Rel 2a – Relazione geologica

Rel 2b – Indagini allegata alla relazione geologica

Rel 3 – Relazione descrittiva delle tipologie

Rel 4 – Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione

Rel V1 - Rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali

Tav 1 – Inquadramento territoriale

Estratto del P.R.G., Rilievo su base Aerofotogrammetrico, Rilievo su base Catastale, Profili, Foglio di Mappa.

Tav 2a – Tavola geologica n. 1

Carta geologica 1:5000, Carta geologica 1:2000, Carta geomorfologica 1:2000, Carta con ubicazione indagini, Sezioni geologiche stato attuale.

Tav 2b – Tavola geologica n. 2

Carta idrogeologica e idrologica 1:5000, Carta microzonizzazione sismica 1:2000, Carta della stabilità/edificabilità, Sezioni geologiche stato futuro 1:1000.

Tav 3 – Aree d'intervento: dimensioni e destinazioni P.R.G.

Perimetro del Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri, Elenco delle particelle catastali incluse nel perimetro dell'intervento, Zone P.R.G. delle aree incluse nel perimetro dell'intervento, Volumetria ammissibile e sua destinazione in base al P.R.G.

Tav 4 – Piano di lottizzazione

Suddivisione dell'area di intervento in lotti, Estensione territoriale dei lotti, volumetria allocata su ciascun lotto e relativa destinazione d'uso, altezza massima dei fabbricati in relazione alla destinazione d'uso, Calcolo degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (standard) di progetto per abitante insediato.

Tav 5 – Planovolumetrico

Articolazione aree ad uso pubblico, Distribuzione dei volumi edili, Esemplificazione planimetrica.

Tav 6 – Planimetria e Sezioni

Tav 7a – Schema delle opere di urbanizzazione

Tav 7b – Particolari opere di urbanizzazione

Tav 8 – Documentazione fotografica

Tav 9a - Tipologie edilizie residenziali

Tav 9b - Tipologia centro servizi di accoglienza

Tav 10 – Fotorendering

Tav 11 – Planimetria generale distanze

Tav 12 – Planimetria generale viabilità

Tav 13 – Verifica aree a Standard

Tav V1 – VAS – Mappa della sensibilità

Tav. V2 – VAS – Matrice delle relazioni tra fattori del piano e componenti ambientali

Codici ISTAT

Regione: Calabria 18 – Provincia: Cosenza 078 – Comune: Fagnano Castello 051

Opere in progetto e loro tipologia

L'intervento, localizzato nel Comune di Fagnano Castello, consiste in un borgo destinato a turisti stranieri, per lo più della terza età, che vogliono trascorrere una parte dell'anno in un luogo dal clima particolarmente confortevole. Questo tipo di intervento rivolto alla terza età, diffusosi negli ultimi anni negli USA ed in altre parti del mondo, è noto con il nome di "Retirement village". L'idea progettuale prevede la realizzazione di servizi comuni, di unità residenziali indipendenti e di un albergo, per un totale di 89.549 mc.

Trattandosi di un complesso residenziale-turistico che interessa una area di circa 9,5 ha, l'opera in progetto ricade nella tipologia di interventi a carattere areale di grande impegno territoriale.

Contesto paesaggistico

L'area di intervento si trova sull'Appennino a circa 600 m sul livello del mare, lungo la SS 283, vicino lo svincolo per la Città di Fagnano Castello, a sud di questo centro urbano. L'area, sostanzialmente pianeggiante in un contermine collinare, dista pochi

chilometri dal centro storico di Fagnano Castello ed è delimitata ad ovest dalla strada comunale Rinacchio, a sud dalla strada comunale Cerro del Gaudio Vorzonito, a nord dalla struttura del campo sportivo comunale e ad est da altri appezzamenti di terreno (particelle 136, 133 e 159). L'area inoltre dista 20 km dalla costa tirrenica di Acquappesa, dove si trovano le Terme Luigiane, 22 km dallo svincolo per l'A3 e 60 km da Cosenza.

Le Tavole 1, 2a e 2b forniscono gli elementi cartografici utili all'inquadramento territoriale dell'area e specifiche indicazioni in ordine alle sue caratteristiche geologiche ed idrogeologiche. L'elenco delle particelle catastali che identificano l'area stessa è riportato nella Tav. 3.

A piccola scala l'area, fino a qualche decina di anni fa destinata essenzialmente ad attività agricole, è oggi caratterizzata da una diffusa antropizzazione, con insediamenti edilizi sparsi. Sull'area dell'intervento insistono due fabbricati rurali di nessun pregio allo stato non utilizzati, a suo tempo destinati a stalle e casa colonica.

Sotto il profilo delle caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, si segnala la presenza, su una parte dell'area di intervento, di alberi di castagno. La zona è anche ricca di acque sorgenti provenienti dalla sovrastante montagna alta fino a 1200 m. I punti di affioramento di queste acque non interessano l'area di intervento.

A più larga scala, l'intervento si inquadra, come già detto, nel contesto dell'Appennino della Provincia di Cosenza, che è punteggiato da insediamenti storici di non grandi dimensioni. Sia il comune di Fagnano Castello che il vicino e più popoloso comune di San Marco Argentano contano qualche migliaio di abitanti.

Per quanto attiene i cenni storici del Comune di Fagnano Castello, di seguito, per comodità di riferimento, si trascrive integralmente quanto riportato nella Relazione del PRG, utile a delineare il contesto paesaggistico sotto questo profilo.

Non si hanno notizie certe sulle origini del centro che è situato ad una altezza media di 500 m. circa s.l.m., ma che può definirsi un centro Bruzio sotto il nome di Aufugum o Uffugum e solo successivamente denominato Fannianum.

Tuttavia, si può affermare che Fagnano Castello seguì le vicende di San Marco Argentano posto al confine orientale, passando quindi sotto le dominazioni dei Normanni, degli Svevi, degli Angioini, degli Aragonesi così come moltissimi centri calabresi.

E' documentato che il 6 ottobre 1542 Ferrante d'Aragona la concesse a Bernardino Sanseverino, principe di Bisignano, insieme ai casali di Joggi che ne faceva parte.

Successivamente passò dai Sanseverino alla famiglia dei Falangola di Sorrento fino al 1620 circa, anno in cui il feudo passa alla famiglia Firrao.

Tale famiglia lo possiede fino alla fine del XVIII secolo, sostituendosi alla nobiltà di origine feudale; la famiglia Firrao si estingue con Livia, quando Fagnano non è più feudo.

Nel '500 Fagnano pare fosse un centro molto piccolo, difatti in un documento spagnolo del 1531 si afferma che ci fossero solo 60 fuochi col feudo di Joggi, caratterizzato dalla produzione del grano e dall'allevamento del bestiame.

Nel secolo successivo, invece, si assiste ad un notevole balzo demografico visto che a Fagnano nel 1669 si registrano ben 267 fuochi.

Alla fine del XVIII secolo, inoltre, la popolazione era ancora aumentata, in quanto il Giustiniani la calcola intorno a 1.800 anime, cioè da 360 a 450 fuochi, 'secondo che si riducano con moltiplicatore 5 o 4'.

Si può affermare, quindi, che Fagnano Castello, nel '600 e nel '700, fosse un centro di una certa rilevanza tant'è che vi si produceva la seta, si coltivava il frumento, gli ulivi ed alberi fruttiferi con vari vigneti.

Nel corso del XIX secolo, invece, si assiste ad una recessione comune a gran parte dei comuni calabresi:

- *le attività agricole diminuiscono notevolmente;*
- *la produzione della seta che aveva assicurato un vero primato al mercato calabrese viene interrotta.*

Durante il XX secolo, conseguentemente, si assiste ad un esodo generalizzato dai piccoli centri calabresi verso quelli più grandi ed al fenomeno della emigrazione verso il Nord Italia e l'estero.

Tale fenomeno permane ai giorni nostri, difatti, i residenti che vivono all'estero nel 1998 ammontano a 203 unità così come si evince dalle liste AIRE.

L'edilizia religiosa è fiorente tant'è che a Fagnano Castello vi sono 5 chiese: la Chiesa di San Pietro e Paolo e la Chiesa dell'Immacolata ubicate nel centro storico, la Chiesa Nuova situata per l'appunto nel centro abitato di più recente costruzione a nord del centro storico, la Chiesa della Madonna delle Grazie nei pressi del cimitero e la Chiesa di San Nicola situata nella frazione di San Lauro.

L'abitato si sviluppa ai piedi del monte Caloria e lungo un'asse nord- sud che percorre baricentricamente l'intero paese.

Il nucleo storico presenta un'area centrale attraversato da Corso Vittorio Emanuele e definita a sud da Piazza Umberto I° ed a nord da Piazza Aldo Moro. Da ambedue le piazze la strada si biforca creando quattro arterie (via Cesare Battisti e via Roma che partono da Piazza Aldo Moro; Via Regina Margherita e via Garibaldi che si originano da Piazza Umberto I°).

Su queste strade l'abitato si è sviluppato notevolmente negli ultimi anni, con nuove costruzioni o con la sopraelevazione degli edifici esistenti offrendo una immagine priva di unità formale.

Una strada di recente costruzione è la cosiddetta 'variante' che permette di raggiungere i due estremi del centro abitato senza dover attraversare il centro storico; inoltre, si sta realizzando il secondo lotto della circonvallazione a valle del centro storico che tramite opportune bretelle permette di arrivare in vari punti all'interno dell'abitato.

Rappresentazione fotografica dello stato attuale

Qui di seguito si riportano due foto satellitari dell'area dell'intervento e, per comodità di riferimento, l'aerofotogrammetria, con l'indicazione delle curve di livello, presentata nella Tav. 1 ed alcune delle foto dello stato dei luoghi di Tav. 8.

Si riporta altresì la composizione fotografica utilizzata come base del fotorendering computerizzato dell'intervento di cui alla Tav. 10, più avanti presentato anche in questa Relazione.

Le fotografie sono state riprese da punti di vista vicini all'area di intervento, per evidenziarne alcuni dettagli e per fornire una descrizione del panorama circostante.

La composizione fotografica a base del fotorendering computerizzato è invece realizzata dall'unione di fotografie prese da un punto di vista a distanza idonea ad abbracciare l'intera area di intervento. Ciò ha consentito di cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio in relazione alla natura areale dell'intervento. Per questo stesso motivo, si è ritenuto che questa fosse la base più idonea sulla quale montare l'intero modello tridimensionale del borgo.

Foto Satellitare 1: la Città di Fagnano Castello ed a sud di questa l'area d'intervento

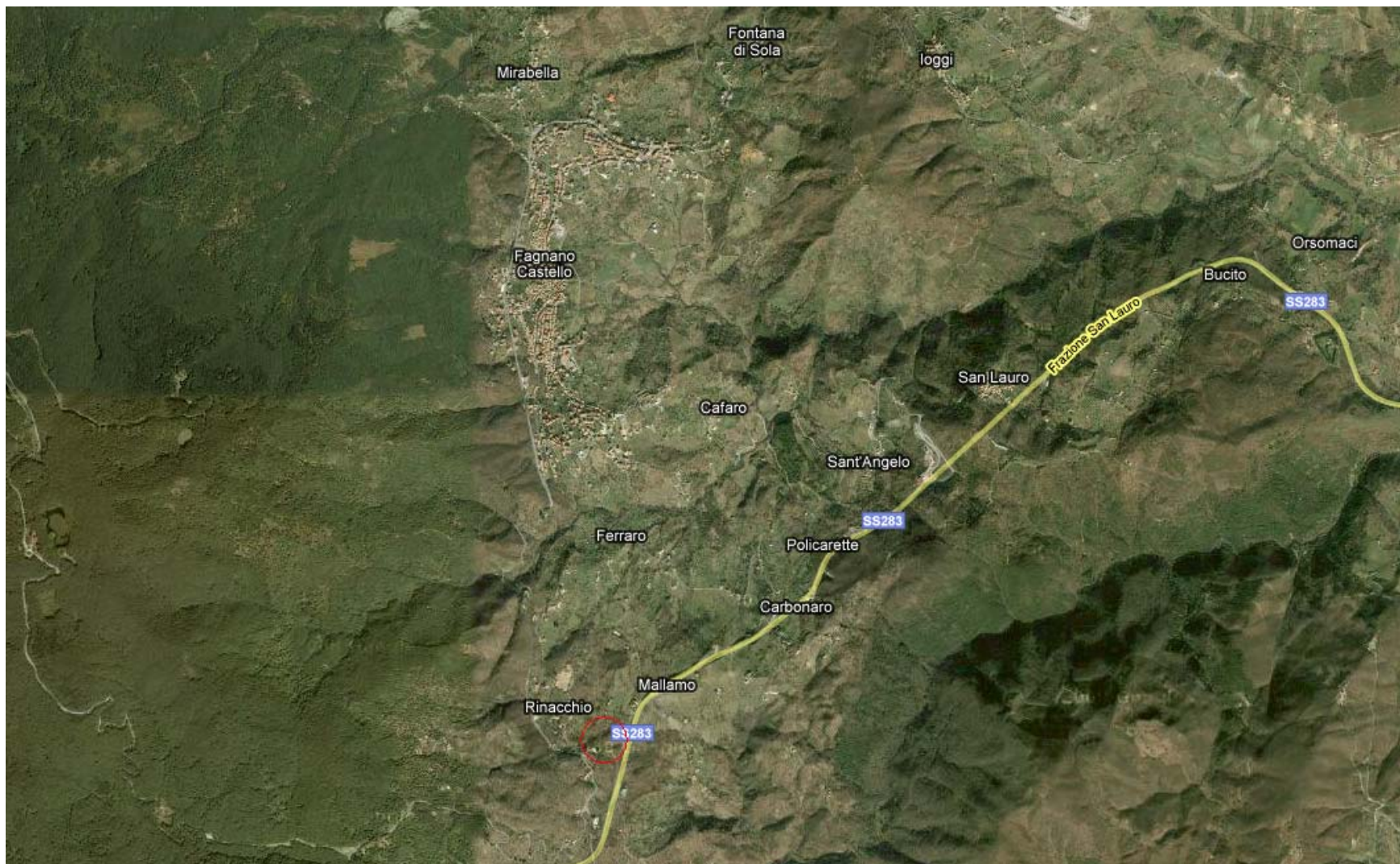


Foto satellitare 2: l'area d'intervento. Si notano la parte dove è più fitta la presenza di castagni e gli esistenti fabbricati rurali



Aerofotogrammetria dell'area d'intervento con curve di livello: si nota una parte più alta a sud ed una più bassa a nord

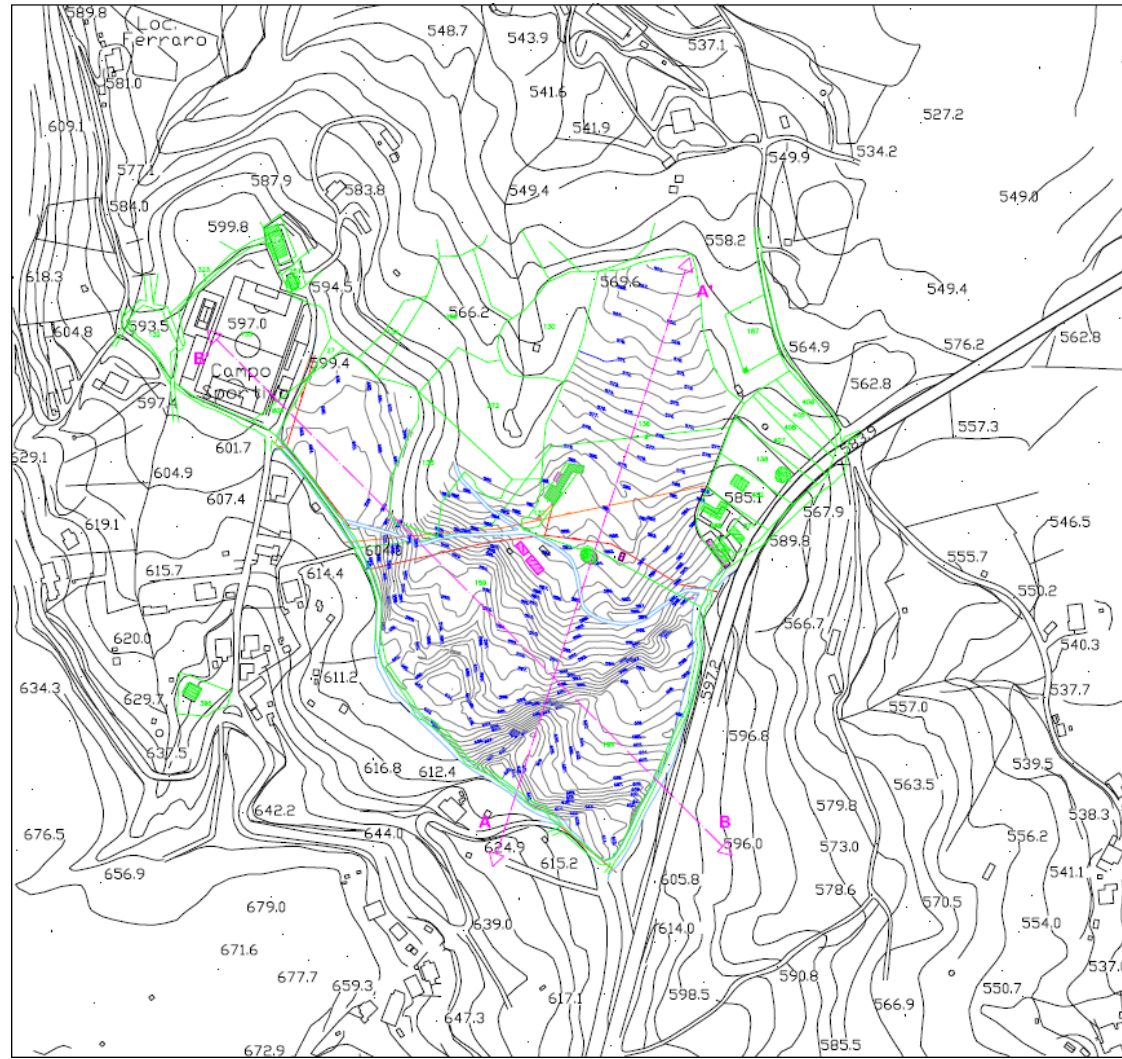


Foto n° 1: la parte bassa dell'area di intervento e sullo sfondo a nord la Città di Fagnano Castello



Foto n° 2: il casale, la stalla e sullo sfondo il profilo della sovrastante montagna



Composizione fotografica dello stato attuale: punto di vista sopraelevato rispetto all'area di intervento
(base fotografica del rendering computerizzato dell'intero borgo più avanti riportato)



Il progetto

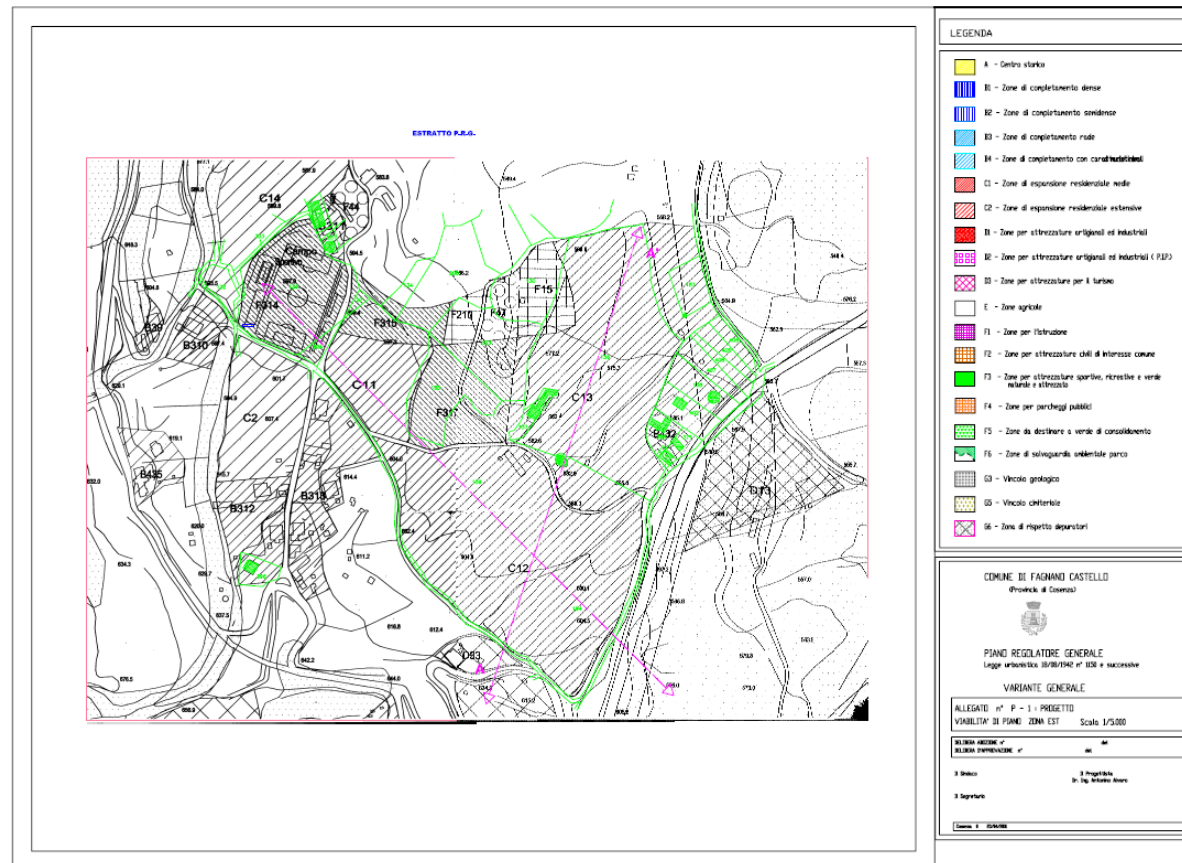
Premessa

Il progetto è descritto in dettaglio attraverso i suoi vari elaborati ed in particolare nelle Tavole da 3 a 9 sotto il profilo grafico e nelle Relazioni 1 e 3 per quanto attiene gli aspetti quantitativi e qualitativi, questi ultimi anche con riferimento al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto dell'intervento.

Destinazione urbanistica dell'area di intervento

Il Comune di Fagnano Castello è dotato di un PRG approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto n. 1012 del 8 settembre 1993. Successivamente nel 2001 è stata approvata una variante a detto a PRG. L'area di intervento, avente una

estensione di circa 9,5 ha, ricade, nella vigente zonizzazione di PRG, prevalentemente in **zona di espansione residenziale media C1** ed in minima parte in zone F1 e F3 destinate a servizi pubblici. Nel grafico è riportato uno stralcio della zonizzazione di PRG di interesse. Per una lettura analitica della destinazione urbanistica delle singole particelle catastali si rinvia alla Tav. 3.



Descrizione dell'intervento

L'idea progettuale nel suo complesso prevede la realizzazione di unità residenziali indipendenti, di un albergo e di servizi comuni, per un totale di 89.549 m³, costituenti nel loro insieme un unico borgo articolato in una parte posta più in alto ed in una parte posta più in basso separate dall'unica strada di lottizzazione prevista (si vedano in particolare le Tavole 4 e 5 per la distribuzione planimetrica e la Tavola 6 per alcune sezioni).

Nella parte alta del borgo trovano posto un edificio polifunzionale (albergo e servizi vari) e alcune unità abitative. Nella parte più bassa trovano posto le restanti unità abitative ed ulteriori servizi (eliporto, club house, centro culturale).

L'albergo con annessi servizi (edificio polifunzionale) si compone di una reception, uffici amministrativi, ristorante, sala da ballo, infermeria, sala comune, bar, sala da proiezione, più alcune camere da letto e servizi per il personale di servizio e gli eventuali ospiti che intendono trascorrere solo alcuni notti presso il borgo.

La singola unità abitativa si articola in una o due camere da letto, due bagni, soggiorno con cucina all'americana, un terrazzo coperto o un giardino.

L'intero borgo di per sé costituisce un unico grande giardino dove è possibile passeggiare in libertà. Gli autoveicoli avranno un accesso limitato ad alcune specifiche aree di servizio ed in via eccezionale, per ragioni di manutenzione, ai fabbricati. Il borgo sarà attrezzato con aree comuni di svago all'esterno dove sarà possibile allestire ad esempio dei barbecue, mangiare le castagne, giocare a tennis e a bocce e quant'altro la stagione del momento consente e suggerisce di poter fare. In prospettiva saranno previste: il servizio di manutenzione e giardinaggio, quello di guardiania, assistenza medica e un servizio di infermeria.

A regime è previsto che il borgo ospiti in forma più o meno stabile, oltre al personale di servizio, 800 persone. A queste si aggiungono gli ospiti occasionali.

Il complesso prevede gli allacci alla fogna e all'acquedotto comunale, alle linee elettriche e telefoniche esistenti. Le acque piovane saranno convogliate e scaricate nel torrente Fullone previa sistemazione dei fossi esistenti.

La parte residenziale dell'intervento è composta da corpi edilizi che aggregano blocchi lineari di alloggi simplex disposti su due livelli, forniti di un numero di scale pari al numero di blocchi.

Ogni singolo blocco residenziale è formato da 2 alloggi simplex da 90 mq circa al piano terra con ingresso autonomo ed indipendente e da 2 alloggi, sempre simplex, da 60 mq circa al piano primo e serviti da una unica scala in comune.

L' impianto planimetrico disegna una sequenza di parti costruite e parti aperte destinate a piazze, giardini comuni, parcheggi, strade, viali e spazi per la circolazione pedonale. Le stecche di alloggi abitativi limitano tali spazi sia direttamente con i fronti principali degli edifici (così come avviene nella parte alta dell'intervento) sia con i recinti dei giardini privati che danno accesso agli alloggi al piano terra.

L'intervento di lottizzazione prevede due tipologie edilizie che differiscono sostanzialmente per il solo posizionamento della scala, per consentire un migliore adattamento alle condizioni orografiche e planimetriche esistenti, avuto conto che la parte alta dell'area di intervento è più acclive.

La tipologia blocco A, che presenta una scala interna al fabbricato, è utilizzata nella parte alta dell'intervento e raggiunge il numero di 38 blocchi base per un totale di 152 alloggi.

La tipologia blocco B, avente scala esterna, è utilizzata nella parte bassa dell'intervento e raggiunge il numero di 46 blocchi base per un totale di 184 alloggi.

Il numero complessivi blocchi è perciò di 84 per un totale di 336 appartamenti.

Come già detto, entrambe le tipologie di blocchi si sviluppano su due livelli, ciascuno di due alloggi per ogni piano. Gli appartamenti sono formati da due camere da letto, due bagni, una sala soggiorno e una cucina o angolo cottura. Quelli situati

al piano terra dispongono sia di giardini sul fronte di ingresso che di giardino/orto sul retro; mentre quelli al piano primo sono dotati di ampia terrazza sul fronte e di balconi sul retro. Come prima accennato, al fine di riprodurre un rapporto diretto con la strada, tipico dei centri antichi, si è scelto di togliere il giardino sul fronte per i blocchi che vanno a costituire l'aggregato della parte alta "borgo".

Per quanto attiene le finiture esterne dei fabbricati è previsto quanto segue:

- rivestimento piano terra, fino all' altezza di 4 m, in pietra calcarea locale,
- finitura esterna piano primo con intonaco sbruffato di colore bianco avorio con coloritura esterna di tipo lavabile traspirante;
- grado e sottogrado della scala esterna in pietra arenaria grigia;
- serramenti esterni telai finestre e porte finestre, in legno con apertura ad anta con vetro camera;
- corsia pedonale di ingresso, marciapiedi, portico in lastre di porfido a opera incerta con posa su adeguato sottofondo in mistone e massetto di calcestruzzo con rete elettrosaldata;
- recinzione mista sul fronte stradale con muretto in calcestruzzo spessore 30 cm rivestito in pietra calcarea e altezza 130 cm oltre il livello del marciapiede, su adeguata fondazione, con cancellata in ferro battuto; in alcune situazioni particolari sarà possibile adottare una staccionata a croce in legno con siepe integrata;
- recinzioni che separano le proprietà in getto di calcestruzzo 30 cm con superiore rete metallica plastificata predisposta per siepi e rampicanti.
- cancello di ingresso al vialetto pedonale in ferro battuto a disegno, simile alla recinzione, dotato di apertura elettrica,
- tetto a due falde inclinate, isolato e micro ventilato, con manto in coppi, area predisposta per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici; attraversamenti per canne fumarie e comignoli.

Particolare attenzione è stata riservata alla sistemazione degli spazi esterni, di volta in volta riconoscibili in piazze pubbliche pavimentate o spazi a verde, parcheggi e viali.

Gli spazi verdi sono studiati per essere aree di riposo, sosta e relax, con accorgimenti tali da rendere questi luoghi ottimali per passeggiate ed attività sportive, essendo collegati al sistema dei servizi pubblici attrezzati con club house e campi sportivi. Tali aree saranno arricchite dalla piantumazione di alberi di alto fusto tipici della flora locale.

Il sistema dei collegamenti prevede una sola strada carrabile che, attraversando in direzione est-ovest l'intervento, lo separa in due lotti distinti differenziati dall'andamento orografico del terreno. Lungo tale asse sono dislocati i parcheggi sia pubblici che pertinenziali, di modo che l'accesso agli alloggi resti sostanzialmente pedonale tramite percorsi pavimentati in pietra.

Le piazze interne sono intese con pavimentazione in pietra e sono arredate con sedute, fioriere e fontane.

Le aree destinate al parcheggio delle autovetture sono pavimentate con elementi forati che consentono la crescita del prato e sono alberate al fine di integrarle nell'ambiente.

L'area destinata ad attività principalmente ricettive è caratterizzata dalla presenza di un edificio polifunzionale che racchiude al suo interno diverse destinazioni, tra cui alcune attività di servizio generale, di supporto all'insediamento residenziale, ed alcune attività di tipo alberghiero e di ricreazione e ristoro più finalizzate alla funzione ricettiva.

Planimetricamente l'edificio ha uno sviluppo a V con due corpi di fabbrica lineari che si raccordano in punta verso est. Il corpo rivolto a nord ha andamento sinuoso e corre parallelamente alla strada curvilinea che da accesso all'intervento; il corpo rivolto verso sud ha un andamento rettilineo e chiude il rapporto con i fabbricati residenziali. Dal punto di vista altimetrico l'edificio, pur presentando 2 piani fuori terra che raggiungono un'altezza relativa di circa 8 m, ha uno sviluppo gradonato degradante dal versante ovest a quello est al fine di meglio adattarsi all'andamento naturale del terreno di sedime.

Funzionalmente l'edificio prevede la presenza al piano terra (2320 mq totali) di un minimarket di circa 647 mq, posto sul versante est e con altezza interna di circa 4 m. Tale attività prevede sia accesso dall'esterno sia accesso interno dalla hall dell'albergo. Le aree di carico e scarico sono dislocate nel piano interrato dei garage che occupano tutta l'impronta a terra dell'edificio, e sono collegate con montacarichi sia al deposito del minimarket al piano terra che al deposito del ristorante incolonnato al piano primo.

Il corpo di fabbrica rivolto a sud, che presenta un fronte di un solo piano alto 4 m, ospita, invece, sia un centro medico (360 mq) con 5 sale mediche, spogliatoi, servizi igienici ed accoglienza, sia alcuni uffici e spazi di servizio afferenti all'albergo (212 mq).

Il corpo di fabbrica rivolto a nord racchiude invece tutte le funzioni pubbliche e collettive dell'albergo (1316 mq totali) che comprendono: una sala conferenze di 410 mq da 254 posti, con servizi, deposito e camerini; una hall di accoglienza di 538 mq con ingresso principale sul versante ovest, uffici, deposito bagagli, reception e scale ed ascensore; una caffetteria di 157 mq. Al piano primo (1540 mq totali) sono allocate due attività principali: una (690 mq) è strettamente collegata all'albergo e comprende le aree del blocco curvilineo destinate alle 12 camere deluxe ed un'area destinata a salottino ricreativo e zona relax e lettura; la restante superficie è destinata al ristorante (850mq) che è fornito sia di accesso autonomo con scala esterna sia di accesso interno dall'area dell'albergo. Il ristorante è dotato di area accoglienza, guardaroba, servizi, sala interna, sala esterna a terrazzo, cucina, deposito e spogliatoio personale. Il rifornimento della cucina è operato tramite montacarichi che collega direttamente il deposito con l'area di carico e scarico del garage.

L'area su cui insiste l'edificio polifunzionale ha una superficie di 4760 mq, che prevede una sistemazione perimetrale con marciapiedi per una fascia di profondità di 1,70 m oltre la quale sui fronti ovest, nord ed est sono previste sistemazioni a verde e scale per il raccordo quote, mentre sul fronte sud l'edificio è direttamente prospiciente il marciapiede. Sulla punta ad est è

previsto una grossa aiuola alberata che accompagna il raccordo tra le due strade di progetto, mentre sul versante nord ovest è prevista una sistemazione a giardino con prato ed alberature basse e siepi, che segni l'area del verde privato dell'albergo all'interno della quale è prevista una piscina circolare di 5 m di raggio. I percorsi saranno realizzati con selciato di porfido battuto.

Le finiture sia interne che esterne saranno grosso modo assimilabili a quelle precedentemente descritte nel capitolo dedicato agli alloggi residenziali. Soltanto lì dove per particolari e peculiari caratteristiche di lavorazione o di destinazione funzionale siano richiesti specifici paramenti o pavimentazioni, si adotteranno materiali idonei a rispondere alle specifiche esigenze.

L'andamento planimetrico di questo edificio polifunzionale è conseguente al disegno delle strade di lottizzazione limitrofe ed allo sviluppo orografico del sedime su cui giace, caratterizzato da una discreta pendenza. Al fine di assecondare tali limiti di progetto è stata individuata una tipologia che potesse ben rispondere agli input sia in pianta che in alzato. Infatti planimetricamente l'edificio si sviluppa a cuneo con una biforcazione nella parte superiore al confine con la strada comunale e con la punta rivolta verso la parte più bassa dove si incrociano le strade carrabili di lottizzazione. Rispetto alla quota della strada comunale l'ingresso all'albergo, posizionato nella parte alta, è ad una quota di circa 3 m al di sotto, consentendo in tal modo di avere un ampio giardino interno protetto dal traffico veicolare tramite questi muri a scarpata alti 3 m inerbiti con piante rampicanti, cespugli ed aiuole alberate. Nel giardino così disegnato è inserita una piccola piscina circolare. Vista la quantità e l'entità della attività ospitate in questo edificio, si è optato per una soluzione compatta ed organica, racchiudendo tutto in un solo fabbricato, di modo che le quote delle varie attività assecondino l'orografia senza effettuare eccessivi scavi, ma terrazzando l'esistente. Dal punto di vista altimetrico l'edificio è scalettato con un andamento decrescente verso l'interno del lotto che crea gradevoli terrazzi panoramici che mitigano l'impatto dell'edificio rendendolo poli sagomato di modo che sia

richiamato, anche con un accenno re interpretativo della morfologia urbana dei centri dei paesi collinari del sud, quel tipico sviluppo di volumi affastellati e sovrapposti che caratterizzano tante rocche e borghi italiani.

Da ultimo si osserva che, al fine di preservare la maggior parte esistenti castagni, gli edifici e le altre opere in progetto sono stati localizzati per quanto possibile su superfici non interessate da questi alberi, destinando la parte dell'area maggiormente interessata da questi alberi a verde ad uso pubblico.

Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

Simulazione fotografica dell'intervento proposto: (rendering computerizzato)



In questo fotorendering si è tenuto conto dell'effetto schermante delle nuove piantumazioni, anche se non in modo completo al fine di non mascherare eccessivamente l'insediamento e poter così meglio apprezzare la qualità paesaggistica dell'intervento stesso. Per la stessa vista del modello 3D non inserito nell'ambiente, si rinvia alla Tav.10.

Effetti conseguenti alla realizzazione delle opere

Come visto il progetto propone l'inserimento, nel contesto paesaggistico dell'Appennino, di un insediamento residenziale e ricettivo che reinterpreta le caratteristiche dei tanti borghi presenti nella zona e preserva i principali elementi naturali: il piccolo bosco di castagni e l'andamento collinare del paesaggio.

Per le sue caratteristiche progettuali l'intervento non altera l'esistente paesaggio, ma lo arricchisce nella sua costruzione complessiva con un piccolo borgo destinato alle attività turistiche.

Si vuole qui ricordare che la distribuzione delle case ripropone in chiave interpretativa i luoghi tipici dei borghi, i cortili, le piazze, le vie, in un susseguirsi di fabbricati che si adattano alla conformazione del terreno, in modo tale da arricchire l'esistente skyline senza determinarne modificazioni significative.

Anche la scelta delle tipologie delle abitazioni, dei materiali e di colori contribuisce all'armonico inserimento nel paesaggio esistente. Si citano ad esempio i tetti a falde inclinate con tegole, le facciate dei fabbricati con la zoccolatura in pietra e sopra l'intonaco di colore bianco, le zone verdi piccole e grandi a servizio dei singoli fabbricati e dell'intero borgo.

Una particolare attenzione è stata poi riservata all'edificio polifunzionale. Considerando la sua dimensione e la sua complessità tipologica, è stato scelto un linguaggio dalle linee più moderne che, alleggerendo l'immagine del complesso, consente di pervenire ad un inserimento paesaggistico maggiormente definito e caratterizzato. Si ricorda che dal punto di vista altimetrico l'edificio è scalettato con un andamento decrescente verso l'interno del lotto che crea gradevoli terrazzi panoramici che mitigano l'impatto dell'edificio rendendolo poli sagomato di modo che sia richiamato, anche con un accenno interpretativo della morfologia urbana dei centri dei paesi collinari del sud, quel tipico sviluppo di volumi affastellati e sovrapposti che caratterizzano tante rocche e borghi italiani.

Si ricorda poi che nessuna nuova importante strada è necessaria e che l'unica strada di un certo rilievo inserita nell'area di intervento (strada di lottizzazione) ricalca una strada poderale già esistente. Le altre strade previste sono di modesta entità a servizio dei singoli fabbricati.

Grazie alle soluzioni progettuali adottate, che reinterpretano le caratteristiche urbane dei borghi esistenti e preservano gli elementi naturali come il bosco e l'andamento collinare, l'effetto paesaggistico dell'intervento è quindi nel complesso gradevole ed in armonia con il contest dato.

Opere di mitigazione

Come già detto, sono state adottate soluzioni progettuali che assicurano un armonico inserimento delle opere nel contesto paesaggistico dato.

Per le aree destinate a parcheggio, dimensionate conformemente alla vigente normativa in materia, sono in particolare state studiate soluzioni che prevedono la mitigazione dal punto di vista visivo mediante la piantumazione di nuovi alberi che schermano sia le superfici di parcheggio che quelle degli eventuali muri di contenimento che dovessero rendersi necessari per la realizzazione dei parcheggi stessi. L'effetto schermante di queste piante è reso nel fotorendering sopra presentato.

Tutto intorno all'insediamento è prevista la piantumazione di ulteriori alberi di castagno, che avranno l'effetto di schermare in modo parziale anche gli edifici dell'insediamento stesso. Come già detto, la presenza di questi ultimi alberi non è riportata per intero nel fotorendering al fine di non mascherare eccessivamente l'insediamento e poter così meglio apprezzare la qualità paesaggistica dell'intervento stesso.