

# **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005**

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMMOBILE**  
**DA ADIBIRE A CENTRO SOCIO – RIABILITATIVO RESIDENZIALE**  
**E CENTRO DIURNO ALZHEIMER**

**COMMITTENTE:**

EDILIZIA CASTELLINI di Castellini Roberto & C. s.n.c.  
*Sede Legale: Strada Sant'Egidio, 06134 Perugia (PG)*  
*Partita Iva: 01511080549*  
*Legale Rappresentante: Sig. Romeo Castellini*

**LOCALITA' INTERVENTO:**

Via Firenze – 06069 – Tuoro sul Trasimeno (PG)

## **1. PREMESSA**

La "Relazione" è redatta a cura del proponente ed è finalizzata all'acquisizione dei valori culturali presenti e condizionanti le scelte progettuali e gli accorgimenti di mitigazione dell'inserimento della trasformazione nel paesaggio. La presente Relazione è stata redatta sulla base delle indicazioni contenute nella pubblicazione "La Relazione Paesaggistica – finalità e contenuti" edita nel 2006 a cura della Direzione per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Inoltre come previsto dal D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 modificato dal D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120.

## **2. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE**

L'area è posta in una zona a carattere prevalentemente residenziale con edifici plurifamiliari con giardini privati e proprietà ben distinte da recinzioni realizzate con ringhiere in ferro o in rete metallica. Il lotto di intervento è posizionato lungo Via Firenze nel territorio pianeggiante del Comune non distante dal Raccordo Autostradale Perugia - Bettolle RA06.

### *Dati Catastali:*

L'area oggetto di intervento è censita al N.C.T. del Comune di Tuoro sul Trasimeno al foglio n°26 particelle n°10 – 13 – 14 – 332.

### *Strumento urbanistico e normativa vigente:*

Il PRG Parte operativo VIGENTE classifica l'area in parte come zona "Fp per servizi privati e di interesse pubblico" e in parte come "Vu Verde urbano e viabilità pubblica" disciplinate dagli artt.27 – 30 delle N.T.A.

## **3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO**

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura a carattere sanitario, di rilevanza intercomunale, composta da un Centro Socio - Riabilitativo Residenziale con 40 posti letto e da un Centro Diurno Alzheimer per 20 posti.

Per questo la ditta proponente ha già ottenuto dalla Regione Umbria, con due distinte Determinazioni Dirigenziali (n°8649 del 18/11/2013 e n°7155 del 01/08/2016 che si allegano), l'autorizzazione alla costruzione della struttura sul terreno oggetto della presente richiesta.

L'immobile in progetto si sviluppa su due piani fuori terra presentando una pianta irregolare costituita da due rettangoli affiancati e sfalsati in direzione orizzontale, con una dimensione massima in pianta pari a 87,90 ml x 37,25 ml ed altezza massima pari a 7,50 ml misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Il fabbricato, disposto in parte su due piani fuori terra, così suddiviso:

- la parte nord, disposta su due livelli collegati verticalmente da un corpo scala con ascensore, sarà adibita a Centro Socio - Riabilitativo Residenziale
- la parte sud, disposta su unico livello, sarà adibita a Centro Diurno Alzheimer
- la parte centrale sarà destinata agli spazi per gli operatori ed agli spazi comuni ai due centri fra cui palestra e cucina.

Data la conformazione del progetto, si prevede di realizzare l'edificio mediante due unità distinte affiancate e separate strutturalmente da un giunto sismico.

La struttura portante verticale di ogni singola unità è in acciaio, costituita da colonne e travi in acciaio, il tutto dimensionato e delle caratteristiche richieste dalla normativa vigente in materia di costruzioni in zone sismiche. La tamponatura sarà realizzata a secco con pannelli in cartongesso.

La copertura del fabbricato è una copertura piana.

I solai di copertura e il solaio di interpiano saranno realizzati con un solaio alveolare.

Al fine di garantire l'adeguata areazione e la salubrità degli ambienti, si prevede la realizzazione di un solaio areato contro terra con casseri modulari a perdere tipo "igloo".

Tutte le pareti divisorie interne saranno realizzate a secco con pannelli in cartongesso di adeguata tipologia e spessore. Saranno stuccate e tinteggiate con idropittura. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno realizzati con piastrelle di monocottura.

I paramenti esterni saranno tinteggiate con grassello di calce con i colori individuati negli inserimenti fotografici allegati alla pratica e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Gli infissi di finestre e porte - finestre saranno realizzati in alluminio di colore grigio antracite, gli oscuranti saranno del tipo a persiana.

Le parti di ferro relative alle recinzioni o altro saranno verniciate di colore grigio scuro. Le balaustre dei terrazzi saranno realizzati in ferro.

Il canale di gronda ed i relativi discendenti saranno in rame di sezione circolare di adeguate dimensioni.

La superficie del lotto non coperta dal fabbricato, sarà in parte pavimentata e/o asfaltata ed in parte sistemata a verde. La parte sistemata a verde sarà realizzata con prato naturale o sistemata con elementi che consentono la permeabilità del terreno, al fine di rispettare la normativa vigente.

Tutti gli elementi di ferro relativi alla ringhiera ed ai cancelli saranno di disegno semplice e verniciate unicamente di colore grigio scuro.

#### **4. INDICAZIONE ED ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELL'AREA DI INTERVENTO CONSIDERATA**

##### ***4.1. Indicazioni metodologiche***

L'analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale ha permesso di rilevare i siti di interesse storico, artistico, ambientale, urbanistico, viabilità storica e panoramica presenti nella porzione di territorio di 1 Km di raggio intorno all'area in oggetto. I siti individuati sono stati georeferenziati su Carta Topografica 1:25.000 I.G.M. Tali emergenze sono il risultato di quanto evidenziato nelle tavole allegate:

- Estratto Piano Urbanistico Territoriale "Zone di elevata diversità floristico-vegetazionale e siti di interesse naturalistico";
- Estratto Piano Urbanistico Territoriale "Ambiti di tutela paesaggistica ai sensi della Legge 29/06/1939 n°1497 e Legge 08/08/1985 n°431 Zone archeologiche e parchi";
- Estratto Piano Urbanistico Territoriale "Ville, giardini, parchi ed edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico";
- Estratto stradale;
- Estratto I.G.M.;

- Estratto P.R.G. Parte Operativa
- Planimetria catastale
- Foto aerea con individuazione della proprietà

Dai siti così individuati sono stati ricavati vari scatti fotografici, al fine di ottenere dei coni visuali rappresentativi dell'impatto potenziale dell'intervento in progetto.

Ad ogni punto di scatto fotografico è stato attribuito un numero di riferimento.

#### **4.2. Analisi dei Vincoli paesaggistici e ambientali presenti nella porzione di territorio analizzata**

L'area interessata dall'intervento è tutelata per legge dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" art. 136 comma 1 lett. c), d) e nello specifico "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*".

Analizzando una porzione di territorio di 1 Km di raggio intorno all'area in progetto, si incontrano i seguenti vincoli:

- **Aree sottoposte a tutela paesaggistica** (ai sensi del D. Lgs. 22-01-2004 n° 42, art. 142, 1° comma lett. b) e lett. c) "territori contenermini ai laghi" - "fiumi, torrenti e corsi d'acqua";
- **Area naturale protetta** (ai sensi del D. Lgs. 22-01-2004 n° 42, art. 142, 1° comma lett. f) "Parchi Nazionali e Regionali: Parco del Lago Trasimeno";
- **Aree di particolare interesse naturalistico ambientale** (art. 14, L.R. 27/2000);
- **Siti di interesse comunitario** (SIC) Art.13, L. R. 27/2000;
- **Zone di protezione speciale** (ZPS) Art.13, L. R. 27/2000.

Considerando le opere in progetto, che prevedono la realizzazione di un edificio per servizi pertinente al contesto e che apporta notevoli elementi di qualità al tessuto consolidato, è possibile escludere impatti significativi sul paesaggio circostante escludendo, in generale, eventuali trasformazioni delle emergenze paesaggistiche e ambientali presenti nella porzione di territorio analizzato.

#### **5. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO CON INDICAZIONE CARTOGRAFICA DEI PUNTI DI SCATTO ED INTERVISIBILITA'**

Vedi tavole allegate.

#### **6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Rispetto ai parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistica e del rischio paesaggistico, antropico e ambientale, si rileva che la zona interessata non ha elementi di qualità architettonica caratteristici particolari, peculiari e distintivi, così come non si rilevano elementi rilevanti di rischio paesaggistico.

Il rischio paesaggistico, potrebbero consistere nell'inserimento di insediamenti, masse di edifici, tipologie, avulse dal contesto, cosa che il progetto ha puntualmente evitato, cercando soluzioni progettuali consone al contesto ambientale paesaggistico.

Alla luce delle valutazioni e considerazioni sopra descritte, si ritiene che le opere proposte siano compatibili con il contesto paesaggistico in cui si inseriscono, rispettando le varie componenti di natura paesaggistica leggibili sul territorio.

Castiglione del Lago, 02/11/2022

Arch. Mirko Ceccarelli

