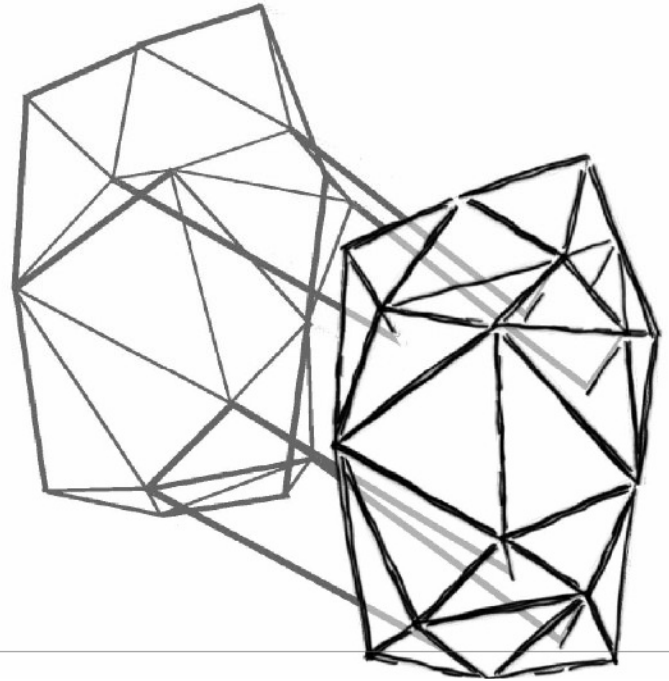




Comune di Cava de' Tirreni

Provincia di Salerno



Recupero complesso edilizio San Lorenzo denominato "ex a silo di Mendicita'"

Il Lotto

Dirigente del 4° Settore Lavori Pubblici
ing. Antonino Altanasi

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Gabriele De Pascale

Supporto al RUP
ing. Angelo D'Amico

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Architettura
arch. Giosuè Gerardo Saturno

Strutture e impianti
Studio Paris Engineering

Geologia
dott.ssa geol. Rosanna Miglionico

Sicurezza
ing. Gianluigi Accarino

Restauro artistico
dott. Fabio Sinisclachi

Relazione paesaggistica

Procedimento ordinario di cui al co. 3 dell'articolo 146 del D. Lgs. n. 42/2004

R.02

Revisione n.	data	oggetto
1		
2		
3		

FILE: R_02.doc

DATA
marzo 2022

1.RICHIEDENTE

Vincenzo Servalli, in qualità di Sindaco pro tempore del Comune di Cava de' Tirreni

- persona fisica* *società* *impresa* **ente**

2.TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL 'INTERVENTO

Intervento di restauro e risanamento conservativo di un complesso immobiliare denominato Ex Asilo di MendicITÀ da destinare ad attrezzature di interesse collettivo di carattere sociale, e tutti i servizi di supporto.

3.OPERA CORRELATA A:

- edificio**
 area di pertinenza o intorno dell'edificio
 lotto di terreno
 strade
 corsi d'acqua
 territorio aperto

4.CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- temporaneo o stagionale*
 permanente a) *fisso* b) *rimovibile*

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza):

- residenziale* *ricettiva/turistica* *industriale/artigianale*
 agricolo
 commerciale/direzionale **altro Attrezzatura di interesse collettivo**

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- urbano** *agricolo* *boscato* *naturale non coltivato*
 altro:

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- centro storico** *area urbana* *area periurbana* *territorio agricolo*
 insediamento sparso *insediamento agricolo* *area naturale*

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

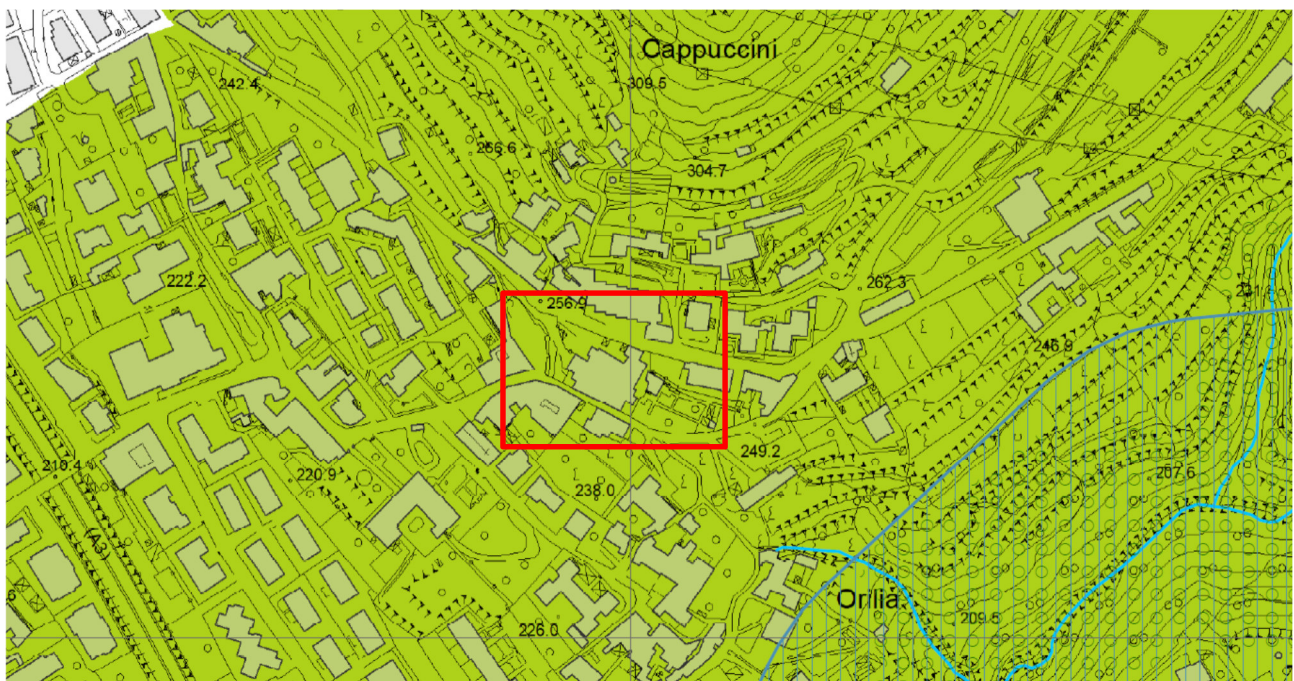
- costa(bassa/alta)* *ambito lacustre/vallivo* *pianura*
 versante (*collinare/montano*)
 altopiano/promontorio *piana valliva (montana/collinare)*
 terrazzamento
 crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se l'intervento ricade in area urbana :



Ortoto ORCA della Regione Campania del 2004

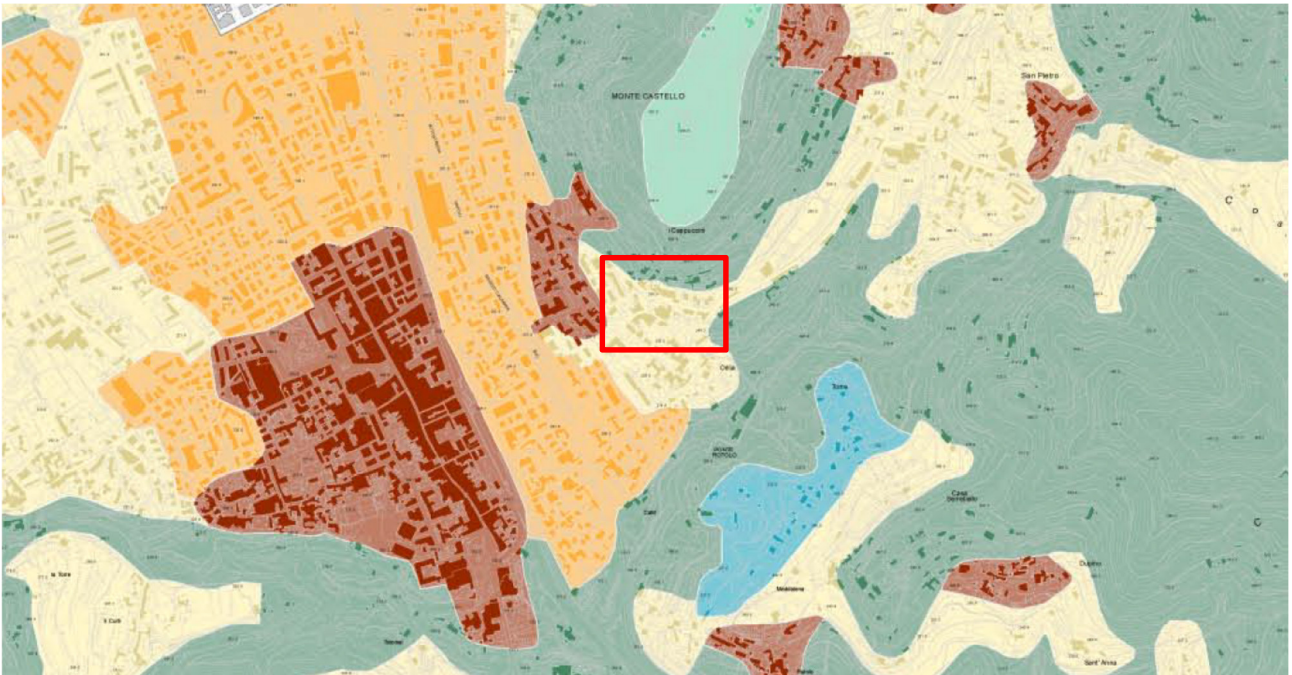


A1. Usi e Diritti – VINCOLI A2.1. I beni storico e paesaggistici e il vincolo idrogeologico

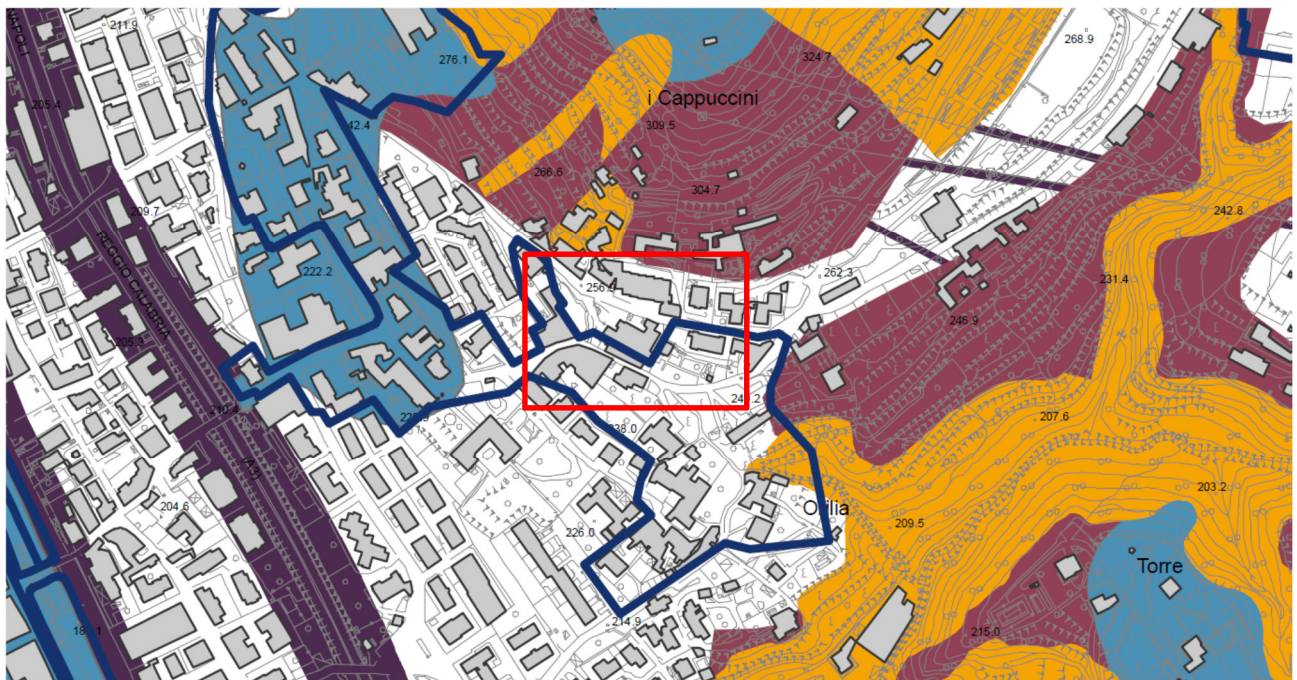
AREE DI TUTELA PAESISTICA INDIVIDUATE PER DECRETO MINISTERIALE
AI SENSI DELL'ART.136 DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I.



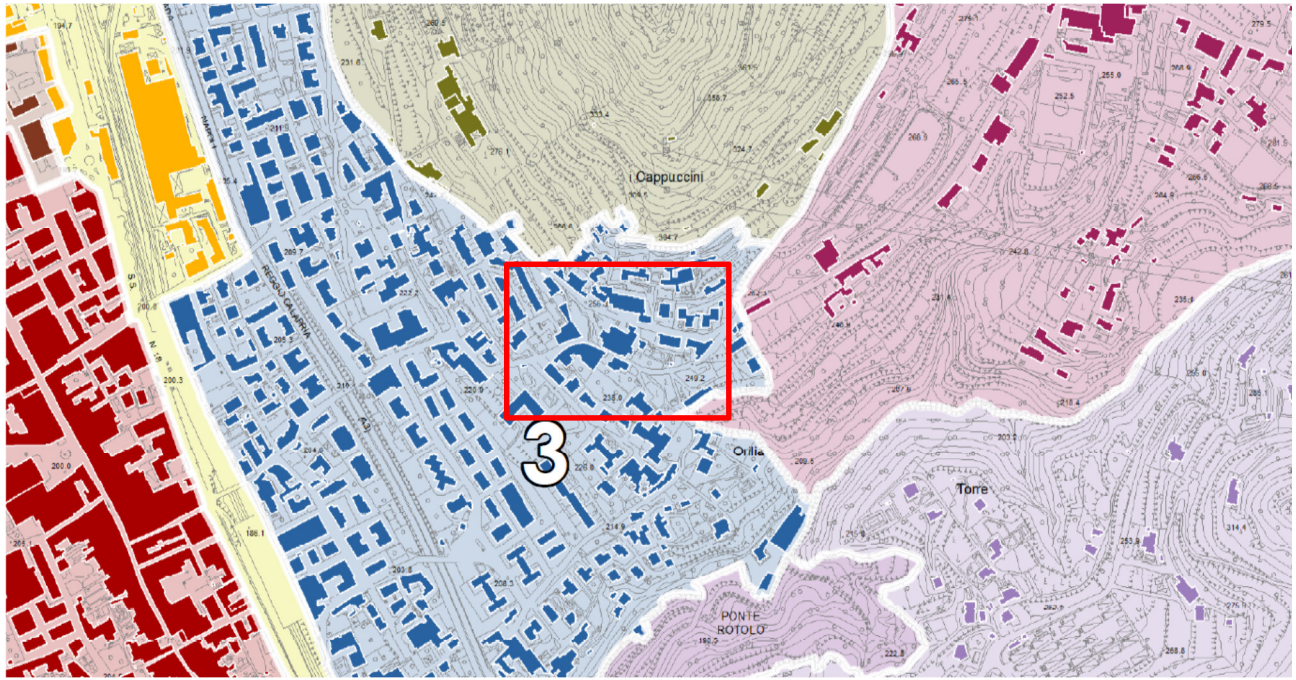
Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Cava de' Tirreni
Decreto Ministeriale del 12 giugno 1967



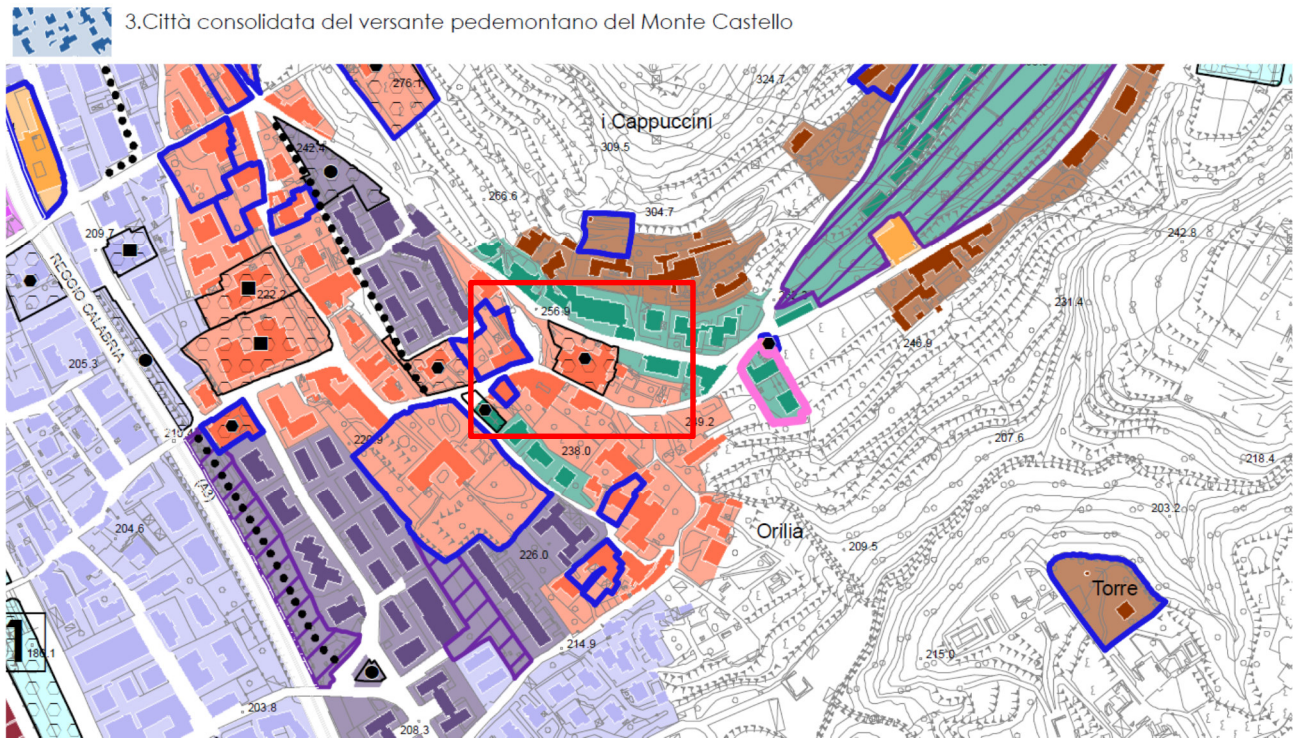
A1. Usi e Diritti – PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA A1.4. Il Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana
 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado



Progetto - P1. Carta di sintesi dei vincoli, dei piani sovraordinati e della pianificazione attuativa vigente



P2. Ambiti di Paesaggio



P3.2. Sistema Insediativo

IL SISTEMA INSEDIATIVO (Sez.2-art.49)

LA CITTA' STORICA (art. 50)



Borghi storici di versante e di crinale (art. 53)

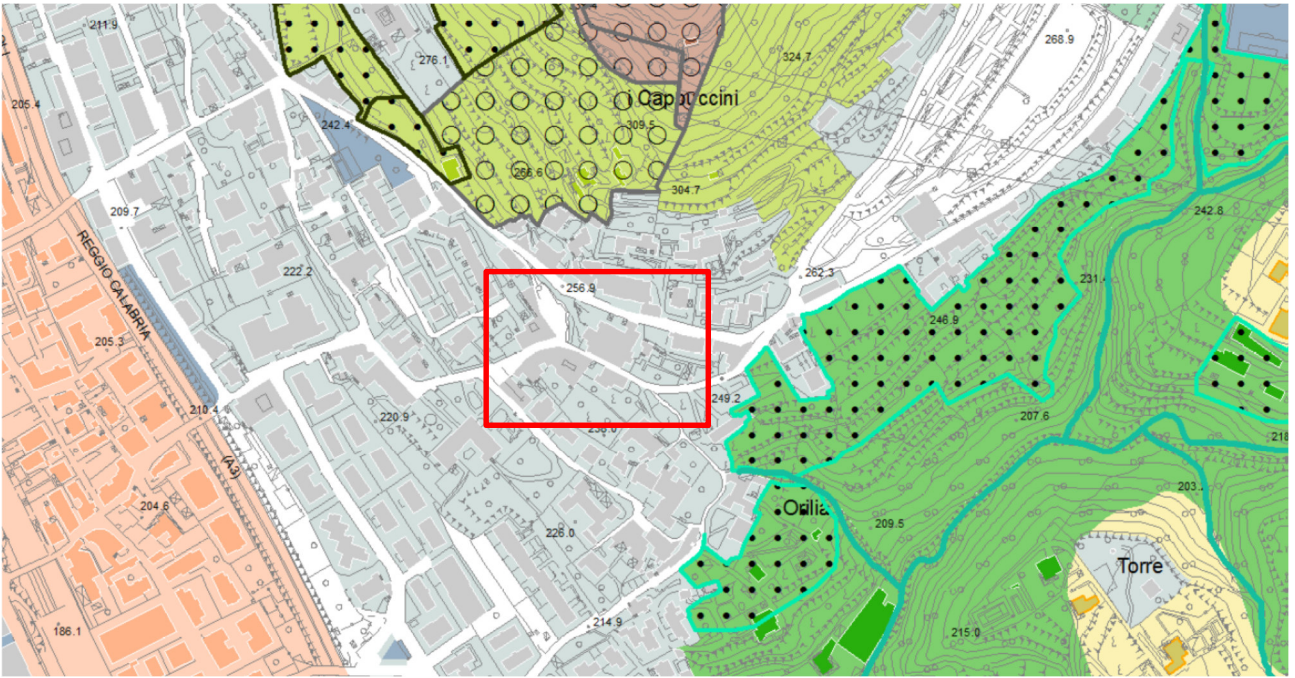
ATTREZZATURE PER IL TERRITORIO (art. 69)



Attrezzature pubbliche di quartiere



Aree per attrezzature di interesse comune

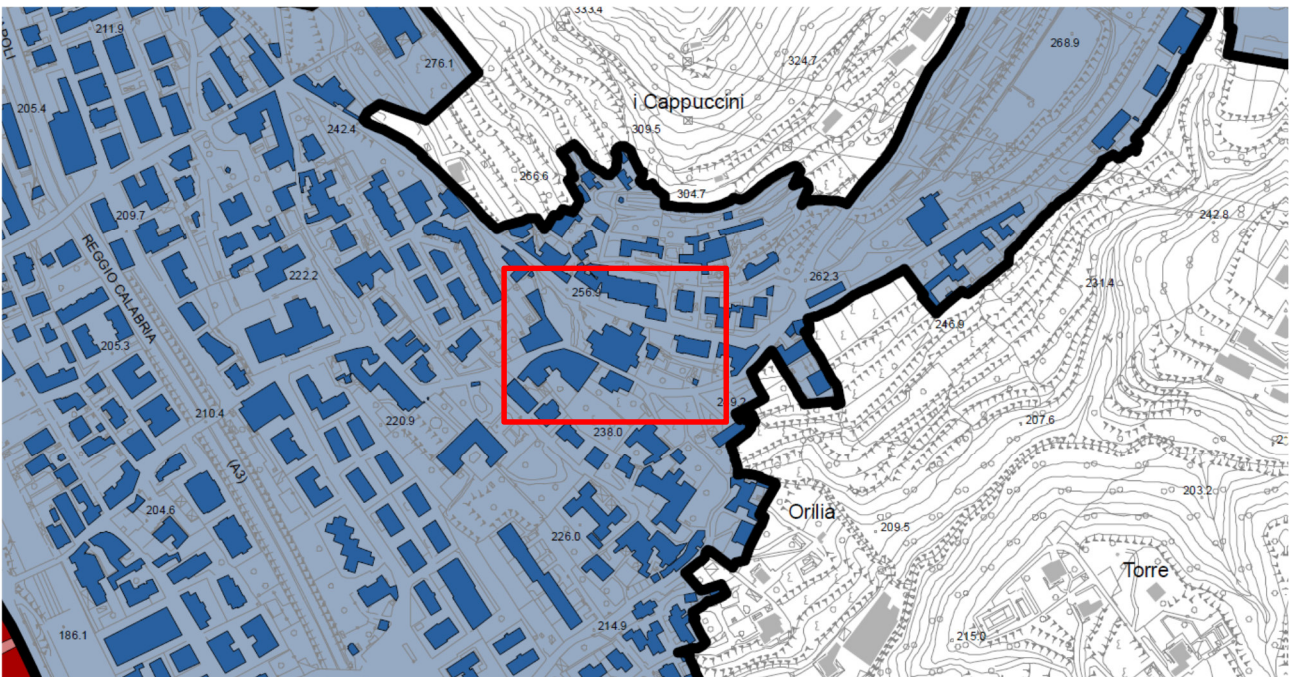


P3.3 - Sistema Ambientale

Connettivo ecologico urbano (art. 80)



Sistema diffuso degli spazi aperti pubblici e privati

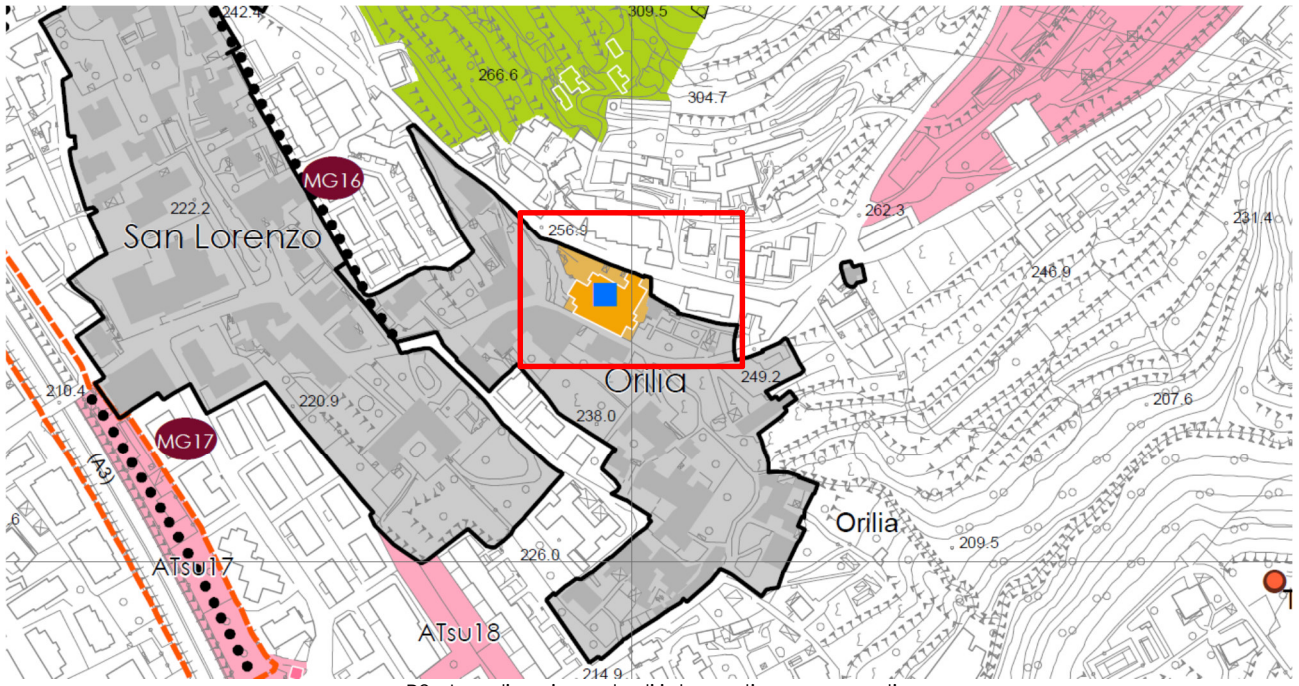


P7. Ambiti di Equivalenza per la Perequazione

AMBITI DI EQUIVALENZA



B - Regione semiconsolidata e periurbana



P8 - Localizzazione degli interventi programmati



Progetti di Intervento Unitario

PIU06 Programma di Valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà pubblica



Immobili pubblici

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N.1



FOTO N.2



FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO DICHIARATIVO DEL NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

- cose immobili;
- ville, giardini, parchi;
- complessi di cose immobili;

bellezze panoramiche.

Decreto Ministeriale 12 giugno 1967

Il territorio di Cava de' Tirreni è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico poiché "... oltre ad avere un particolare aspetto orografico ed uno scenario di eccezionale bellezza panoramica con declivi configuranti una conca naturale ad anfiteatro, possiede:

- a) i 16 casali di cava dal tessuto medioevale urbano ben conservato e con le chiese di origine medioevale trasformate in età barocca;
- b) le cortine di fabbriche che seguendo l'andamento naturale del terreno formano quinte scenografiche;
- c) le ville gentilizie con giardini di rigogliosa vegetazione con varietà arboree pregiate sempreverdi di alto fusto determinanti intense macchie di verde che affiancate alle cortine continue di case dei borghi costituiscono vivi contrasti chiaroscurali;

d) *le caratteristiche torri per il gioco dei colombi, eretta in epoca longobarda; tutti elementi architettonici di gusto veramente squisito, divenuti ormai parte, in armonica fusione, delle visuali paesaggistiche.*

10b. PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

- territori costieri;*
- territori contermini ai laghi;*
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua;*
- montagne sup. 1200/1600 m;*
- ghiacciai e circhi glaciali;*
- parchi e riserve;*
- territori coperti da foreste e boschi;*
- università agrarie e usi civici;*
- zone umide;*
- vulcani;*
- zone di interesse archeologico.*

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TULATA

In seguito all'intervento di demolizione delle superfetazioni, ed in particolar modo del terzo livello e dei servizi igienici posti nelle aree pertinenziali del complesso immobiliare, la maggior parte dei prospetti hanno perso i caratteri decorativi del fabbricato, mentre non risultano meno compromessi i prospetti sud e ovest su via San Lorenzo.

In particolare questi prospetti presentano alcune parti di intonaco con fenomeni di erosione e corrosione dovuti a processi chimici legati alla presenza di acqua e all'azione meccanica di particelle trasportate dal vento. Inoltre, presentano nella parte bassa umidità ascendente, aloni ed incrostazioni da cicli umidi con muschi e licheni.

Le aperture presenti, quali il portale monumentale di ingresso, finestre e balconi, hanno conservato la propria forma, anche in seguito a distacchi della muratura. Sono presenti fenomeni di dilavamento per mancato incanalamento delle acque meteoriche, e vegetazione spontanea radicata nella muratura.

Le cornici marcapiano presentano incrostazioni di sostanze organiche per il ristagno di acqua meteorica ed una forte scagliatura lungo il bordo aggettante. In alcuni punti si è verificata la caduta parziale delle cornici marcapiano per disgregazione avanzata ed un dilavamento superficiale a causa delle acque meteoriche.

Il complesso immobiliare, in generale, si presenta in uno stato di degrado avanzato, dovuto alle mancanza di manutenzione e alle superfetazioni realizzate negli anni. Il quadro fessurativo attuale, anche in seguito agli interventi di miglioramento, non presenta dissesti significativi e non si evidenziano lesioni passanti e non.

L'Ambito di paesaggio, Città consolidata del versante pedemontano del Monte Castello, è costituito dalla fascia di territorio compresa tra la linea ferroviaria e le pendici del Monte Castello. Si tratta di un'espansione consolidata costituita da un tessuto compatto di edifici, prevalentemente con tipologia a blocco, avvenuta all'interno di macro-isolati. Due grandi tracciati longitudinali, via de Filippis sul lato della linea ferroviaria e via Abbro ai piedi del Monte Castello, delimitano i grandi isolati attraversati da pochi e più deboli tracciati trasversali. All'interno degli isolati il rapporto di copertura degli edifici risulta alto e gli spazi aperti sono costituiti prevalentemente dalle pertinenze degli edifici di scarsa qualità ambientale e da alcuni piccoli giardini pubblici, luoghi di incontro per gli abitanti della zona.

Da un punto di vista funzionale, questa parte urbana presenta una scarsa dotazione di attrezzature pubbliche, una netta prevalenza della funzione residenziale e una debole presenza di commercio, localizzato in prevalenza lungo pochi assi stradali.

Le principali criticità sono:

- la scarsa dotazione di attrezzature e servizi;
- la debolezza del sistema interno di spazi aperti, pubblici e privati;
- i problemi urbanistici e ambientali connessi alla contiguità di alcuni tessuti edilizi con l'autostrada e alla "compressione" tra le infrastrutture nella parte meridionale dell'Ambito;
- l'episodicità, esiguità e dequalificazione delle relazioni trasversali con il centro-città;
- la precarietà della struttura insediativa nella parte settentrionale dell'Ambito.

Sorretto da grandi mura ed arcate, il complesso monumentale Ex Asilo di Mendicità, è ubicato nel cuore del borgo di S. Lorenzo, a sua volta facente parte del distretto dell'Annunziata.

Sull'omonima stretta via si affacciano il prospetto principale, l'antico grande portone, due vani voltati seminterrati, alcuni ambienti ai piani superiori, ed un giardino. Esso è raggiungibile, inoltre, dal lato nord-occidentale, anche da via O. Di Benedetto, anticamente detta via Gaudio de' Morti. Da qui una rampa, la cui realizzazione risale agli inizi degli anni '80, permette il superamento del dislivello tra la detta via ed uno spiazzo, asfaltato e destinato a parcheggio, realizzato contemporaneamente alla predetta rampa, in luogo di un antico giardino facente parte del lotto.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

L'immobile denominato *Asilo di Mendicità* rappresenta nel territorio urbano di San Lorenzo una rilevante emergenza storico-architettonica e documentale, che purtroppo nei successivi interventi dagli inizi del 1800 fino al 1980 ha perso il suo carattere monumentale (nel 1600 era il monastero femminile di *Tutti i Santi*), mediante il deperimento dei materiali esterni, la sostituzione delle cromie tradizionali e comunque mediante la perdita della maggior parte degli elementi architettonici, artistici e decorativi (lesene, zoccolature, cornici, paramenti).

L'organismo, oggetto di importanti interventi di eliminazione di superfetazione (la demolizione dell'intero terzo piano), ha conservato solo in alcune parti i suoi caratteri monumentali, tipologici e formali (la Cappella, la Sacrestia, lo scalone monumentale e alcune parti dei prospetti come quello su via San Lorenzo) che saranno oggetto di restauro ai sensi dell'art.29, comma 4, del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., mentre le altre parti saranno oggetto di un intervento di risanamento conservativo.

In seguito all'intervento di demolizione delle superfetazioni, ed in particolar modo del terzo livello e dei servizi igienici posti nelle aree pertinenziali del complesso immobiliare, la maggior parte dei prospetti hanno perso i caratteri decorativi del fabbricato, invece risultano meno compromessi i prospetti sud e ovest su via San Lorenzo.

In particolare questi prospetti presentano alcune parti di intonaco con fenomeni di erosione e corrosione dovuti a processi chimici legati alla presenza di acqua e all'azione meccanica di particelle trasportate dal vento. Inoltre, mostrano nella parte bassa umidità ascendente, aloni ed incrostazioni da cicli umidi con muschi e licheni.

Le aperture presenti, quali il portale monumentale di ingresso, le finestre e i balconi, hanno conservato la propria forma, anche in seguito ai distacchi della muratura. Sono rilevabili fenomeni di dilavamento per mancato incanalamento delle acque meteoriche, e vegetazione spontanea radicata nella muratura.

Le cornici marcapiano presentano incrostazioni di sostanze organiche per il ristagno di acqua meteorica ed una forte scagliatura lungo il bordo aggettante. In alcuni punti si è

verificata la caduta parziale delle cornici marcapiano per disgregazione avanzata ed un dilavamento superficiale a causa delle acque meteoriche.

Il complesso immobiliare, in generale, si presenta in uno stato di degrado avanzato, dovuto alla mancanza di manutenzione e alle superfetazioni realizzate negli anni. Il quadro fessurativo attuale, anche in seguito agli interventi di miglioramento, non presenta dissesti significativi e non si evidenziano lesioni passanti e non.

L'intervento di restauro prevede un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali, al fine di consentire:

- la conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso, adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;
- la valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- la conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela.

L'intervento di risanamento conservativo è volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali opere:

- devono prevedere la conservazione dell'edificio con l'eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
- non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti.

In fase di redazione del progetto esecutivo ed in seguito alle indagini effettuate su intonaci, stucchi, materiali lapidei mediante tasselli stratigrafici, si è reso necessario prevedere interventi di restauro artistico sia lungo il portico (dove è rinvenuto un panneggio raffigurante un santo con le chiavi), lungo lo scalone monumentale, la cappella con stucchi colorati ed il refettorio.

In seguito ad indagini effettuate sulla facciata su via San Lorenzo, invece, gli interventi di restauro artistico si sono ridotti alla fascia marcapiano di copertura su via San Lorenzo, e su tutte le cornici delle aperture sullo stesso prospetto, mentre non sono previste sugli intonaci.

Inoltre, è stato necessario prevedere piccole variazioni, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, rispetto a quanto approvato ai sensi dell'articolo 21 e 146 del D. Lgs. n. 42/2004 dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Salerno, quali:

- piccola modifica dei caratteri distributivi che prevede lo spostamento dei servizi igienici al primo livello, che sono stati spostati in un locale che per dimensioni e posizione risulta più idoneo (i locali in cui erano previsti in fase di progetto di fattibilità non erano ancora stati liberati);
- diversa destinazione dei locali posti al livello 0 e 0+, prima destinati a foresteria, non più ammissibile a causa delle altezze e della conformazione dei locali stessi,

adesso destinati ad archivio, con realizzazione della scala di collegamento in una posizione diversa rispetto a quella autorizzata, nonché la mancata realizzazione dei servizi igienici;

- la copertura prima prevista in legno, verrà realizzata sempre con tecnologia di assemblaggio a secco e materiali ecocompatibili, ma soprattutto ottimizzabili per peso e sezione resistenti, come l'acciaio, conveniente sia da un punto di vista economico che da un punto di vista manutentivo;
- razionalizzazione della configurazione della parte di copertura della loggia, mediante l'allineamento della linea di gronda con il prospetto principale;
- l'intercapedine tecnica prevista per la salubrità dei locali posti al primo livello sarà di dimensioni più piccole;
- diversa configurazione del piazzale su via Oreste Di Benedetto, mediante la ricostruzione di un muro di contenimento già esistente, che prevede l'incasso dell'ascensore previsto in una prima fase totalmente esterno.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

La proposta progettuale intende, quindi, conciliare le esigenze logistiche per il recupero di un edificio, destinandolo a servizi pubblici con le esigenze di salvaguardia dei valori architettonici, paesaggistici ed ambientali del sito.

Detta proposta progettuale, pertanto, non determinerà alterazioni significative dello stato attuale dei luoghi, né comporterà modifica alcuna delle attuali caratteristiche plano-altimetriche del sito.

Le opere previste non arrecano alcun pregiudizio alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e dai punti di osservazione più significativi. In particolare, con il presente progetto si intende migliorare la qualità architettonica dell'area circostante al fine di contribuire al miglioramento del decoro complessivo dei luoghi.

Altezza e volumetria delle strutture (ascensore e struttura di copertura del cortile esterno) sono contenute, garantendo, quindi, un minor impatto visivo ed alterazioni poco significative, se non proprio nulle, dello skyline dell'area.

Nell'ambito dell'area oggetto di intervento le strutture non emergono, in quanto sono collocate in posizioni defilate rispetto alle principali visuali e localizzate in punti di minor impatto visivo, nonché con altezze di fatto assolutamente non superiori a quelle dei manufatti circostanti.

Si evidenzia come l'intervento proposto sia di elevata qualità architettonica e di minimo impatto paesaggistico ed ambientale, conciliando le esigenze di tutela e di valorizzazione delle risorse con quelle dello sviluppo ed inserendosi coerentemente nel contesto ambientale esistente. Inoltre, vengono rispettate le linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature degli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede il recupero di una struttura la cui forma e dimensione è strettamente commisurata alle funzioni attribuite agli spazi. Nel complesso l'impianto propone soluzioni architettoniche che, si ritiene, si concilino con il contesto paesaggistico circostante, senza arrecare pregiudizio all'identità ed alla percezione sociale dei luoghi.

15. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

In riferimento a tale vincolo paesaggistico, per il territorio comunale di Cava de' Tirreni è stato approvato ed è vigente il Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino amalfitana, con Legge Regionale n. 35/87.

Come è possibile vedere dallo stralcio di seguito allegato, l'immobile oggetto d'intervento ricade in zona territoriale 4 - Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado, che comprende aree agricole ed insediamenti (spazi per nuclei o accentrati) di interesse ambientale; tra gli insediamenti, alcuni possono rivestire anche interesse storico-artistico, altri - di recente realizzazione - risultano privi di qualità ambientale. Per la zona occorre procedere ad una complessa riqualificazione insediativa e delle strutture agricole.

L'articolo 17 della Legge Regionale n. 35/87 prevede che la zona territoriale 4 va articolata nei Piani Regolatori Generali in zone di Piano Regolatore, che possono essere:

- eventuale zona "A", per la quale la normativa deve rispondere a quanto detto per la zona "A" derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 2;
- zona "B" di urbanizzazione recente, da considerare saturata ai fini residenziali. Per essa la normativa di Piano Regolatore Generale dovrà:
 - impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici di cui al precedente articolo 11;
 - consentire, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- eventuale zona "C" di espansione residenziale quantificata in funzione dell'eventuale fabbisogno di nuovi vani residenziali di cui al precedente articolo 9. Per essa la normativa di Piano Regolatore Generale deve prescrivere l'obbligo dei Piani esecutivi (Piano particolareggiato, Piano di zona Legge 167, Piano di lottizzazione convenzionata), che dovranno redigersi nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- zona "F" destinata alla copertura del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui ai precedenti articoli 11 e 16. Per essa la normativa dovrà fornire indicazioni dettagliate sugli indici di fabbricabilità ed altezze massime, in rapporto ai tipi di attrezzature nel rispetto delle caratteristiche ambientali;
- eventuale zona "H" destinata ad insediamenti turistici ricettivi, compatibili con le prescrizioni della relazione del Piano Urbanistico Territoriale parte IV, e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV, nonché ad attrezzature turistiche complementari, in aggiunta a quelle previste dal Piano Urbanistico Territoriale;
- eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n. max nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa di Piano Regolatore deve prescrivere l'obbligo della redazione di Piani produttivi particolareggiati, di cui all'articolo 27 della Legge 865/71 e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- zona "E" - agricola. Per essa, le indicazioni e la normativa dei Piani Regolatori Generali devono:
 - prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali, di cui al precedente articolo 15 e nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV;

- consentire i rifacimenti dei muri di sostegno nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
 - consentire la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area;
 - consentire nuova edilizia rurale - quota parte del proporzionamento del fabbisogno di nuovi vani residenziali, di cui al precedente articolo 9 nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq e dell'altezza massima di metri 7,50; ai fini dell'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcile, depositi ecc.), consentire edificazioni con l'indice di fabbricabilità fondiario max di 0,03 mc/mq;
 - consentire per l'edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV, di:
 1. restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;
 2. adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- eventuale zona di "rispetto" in funzione, sia della tutela di valori ambientali, sia della difesa del suolo. Per tale zona la normativa del Piano Regolatore Generale deve prescrivere l'inedificabilità assoluta, sia pubblica che privata.

16.CONCLUSIONI

La proposta progettuale intende conciliare le esigenze logistiche di recupero delle strutture esistenti con le esigenze di salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali del sito.

Detta proposta progettuale, pertanto, non determinerà alterazioni significative dello stato attuale dei luoghi, né comporterà modifica alcuna delle attuali caratteristiche plano-altimetriche del sito.

Le opere previste non arrecano alcun pregiudizio alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e dai punti di osservazione. Più in particolare, con il presente progetto si intende migliorare la qualità architettonica del complesso al fine di contribuire al miglioramento del decoro complessivo dei luoghi.

Il progetto prevede il recupero di strutture la cui forma e dimensione è strettamente commisurata alle funzioni attribuite agli spazi. Nel complesso l'impianto propone soluzioni architettoniche che, si ritiene, si concilino con il contesto paesaggistico circostante, senza arrecare pregiudizio all'identità ed alla percezione sociale dei luoghi.

In conclusione, si evidenzia come gli interventi proposti siano di elevata qualità architettonica e di minimo impatto paesaggistico ed ambientale.

L'intervento proposto è qualificabile, ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. c), D.P.R. 380/01, quale intervento di restauro e risanamento conservativo. Esso infatti è rivolto "*... a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili*" prevedendo

opere di "...consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Alla luce di quanto sopra, l'intervento risulta inoltre conforme alle previsioni, previste dal Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana.

Nello specifico, l'intervento non determina alcuna modifica dell'aspetto esterno del manufatto, prevedendo unicamente il restauro delle facciate, e l'inserimento di limitati e poco invasivi nuovi elementi (scala esterna, due nuova bucatura al piano basso). Il loro inserimento si rende indispensabile per l'adeguamento funzionale ed igienico sanitario dell'immobile, ed è stato previsto nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché delle tipologie e dei materiali tradizionali e tipici dei luoghi.

L'intervento di restauro determinerà unicamente il recupero e la valorizzazione del fabbricato che versa, al momento, in condizioni di profondo degrado, con inevitabili negative ripercussioni sulla qualità dell'ambito paesaggistico in cui sono inseriti.

L'intervento proposto non pregiudica bensì valorizza identità e percezione sociale dei luoghi e riconosce che il paesaggio della località San Lorenzo costituisce una componente fondamentale del patrimonio culturale ed identitario della popolazione preservandone gli elementi caratterizzanti.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'intervento in oggetto proponga soluzioni:

- compatibili rispetto ai valori architettonici riconosciuti dal Decreto ed alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio;
- congrue con i criteri di gestione dell'area;
- di qualità per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento;
- finalizzate al recupero ed alla tutela dell'area, contribuendo in tal senso a preservare e valorizzare quei "quadri naturali di non comune bellezza panoramica, aventi anche valore estetico e tradizionale".

Inoltre, si ritiene che:

- sia dotato di coerenza formale, ovvero le forme e le dimensioni dei manufatti sono rapportate alle funzioni attribuite e dialogano positivamente con le preesistenze e le caratteristiche storico-architettoniche dell'ambito di riferimento;
- introduca elementi di miglioramento che possano in qualche modo influenzare la qualità complessiva del paesaggio (ambientale, paesaggistica e di vita) contribuendo al benessere e alla soddisfazione delle popolazioni;
- valorizzi e non pregiudichi identità e percezione sociale dei luoghi, riconoscendo che il paesaggio costituisce una componente fondamentale del patrimonio culturale ed identitario delle popolazioni e ne preserva gli elementi caratterizzanti.

Tali argomentazioni possono trovare conferma dalla lettura della documentazione progettuale allegata alla presente relazione.

17.FOTOMODELLAZIONE REALISTICA (RENDERING COMPUTERIZZATO O MANUALE)

