



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## Spazio insieme zerocentoventi San Sebastiano

### PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

(redatto ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)

Architettonico

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Maurizio Iannotta

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

COLUCCI&PARTNERS Architettura

SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

Arch. Andrea GUIDI  
Arch. Giulio COLUCCI  
Arch. Eleonora LENZINI  
Arch. Matteo BECUCCI

PROGETTAZIONE STRUTTURALE:

PROGETTAZIONE IMPIANTI:

PROGETTAZIONE REQUISITI ACUSTICI PASSIVI:

CSP ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.:

Arch. Matteo FERRINI

INDAGINI GEOLOGICHE:

GEOPROGETTI Studio Associato  
Geol. Francesca FRANCHI

ARCH

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

DATA:

Novembre 2019



## RELAZIONE PAESAGGISTICA

La presente relazione relativa al progetto di fattibilità tecnica ed economica per la trasformazione da edificio scolastico a centro polivalente riguarda un'analisi rivolta alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

### Stato dei Luoghi

L'area di intervento, con una superficie complessiva di circa 3.380 mq, si colloca a nord-ovest del centro storico di Santa Maria a Monte, con accesso da via San Sebastiano, su un terreno morfologicamente disposto su più livelli con un dislivello di circa 4 m, l'area è attualmente occupata dall'edificio delle ex Scuole San Sebastiano, ormai abbandonate e in stato di degrado.



La costruzione del complesso delle ex Scuole San Sebastiano fu iniziata il 3/11/1960 e terminata il 5/9/1964; in epoca successiva è stato aggiunto un ulteriore blocco. L'edificio si compone di un blocco



principale che si sviluppa in tre ali, a diverse altezze, per un massimo di due piani fuori terra; adiacente sul lato nord trova luogo un altro volume, costruito successivamente, con funzione di ampliamento della scuola. La superficie coperta attuale è di 1.091 mq, con un volume lordo complessivo di circa 7.307 mc.

L'accesso principale all'ex area scolastica avveniva mediante una lieve scalinata (vedi foto 2) direttamente da via San Sebastiano, mentre sul lato nord trovava spazio una strada di accesso secondaria che permetteva di raggiungere meccanicamente il retro dell'edificio; questi accessi verranno mantenuti e riproposti nella soluzione di progetto in quanto perfettamente funzionali senza così stravolgere l'impianto urbanistico del lotto e della zona circostante (vedi sovrapposto pianta, pagina 9).



Tali edifici risultano privi di un valore artistico-paesaggistico in quanto trattasi di edilizia pubblica di realizzazione relativamente recente (e successivo ampliamento), totalmente priva di elementi caratterizzanti o di pregio.

Relativamente alle indagini archeologiche l'area interessata dall'intervento non risulta inserita come area vincolata dal Regolamento Urbanistico come sito archeologico, e non presenta una suscettibilità a possibili ritrovamenti archeologici, in quanto nelle immediate vicinanze non sono stati in passato rinvenuti reperti di natura archeologica.



Nell'area non sono presenti criticità significative di nessun tipo, le uniche criticità riguardano:

- lo stato di abbandono e di incuria in cui versano gli spazi oggetto di intervento;
- la presenza della linea elettrica aerea la cui fascia di rispetto (18 m) interessa il fabbricato esistente.

### Documentazione fotografica







3\_Vista prospetto sud



4\_Vista prospetto est





5\_Vista strada di accesso

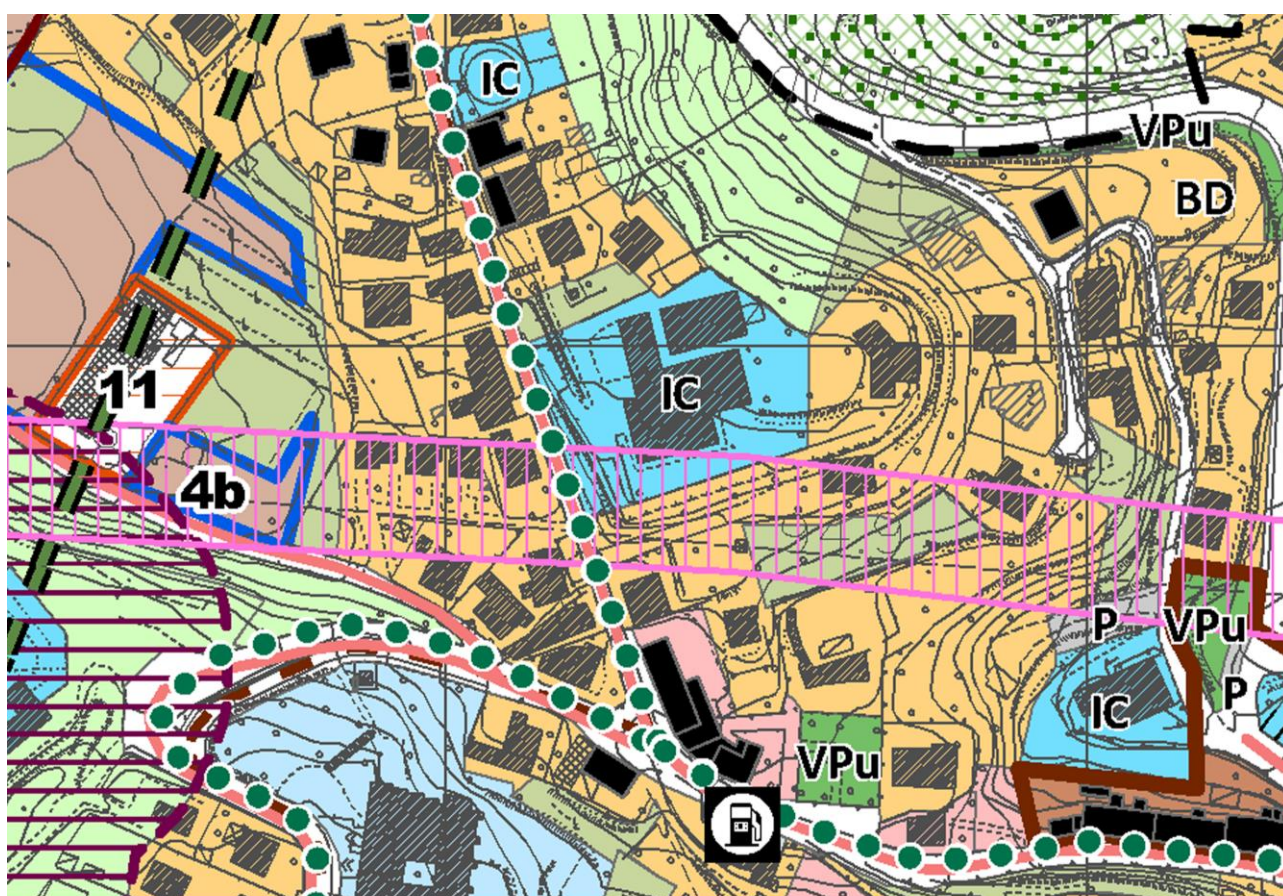











6\_Vista prospetto ovest



## Analisi del Regolamento Urbanistico vigente

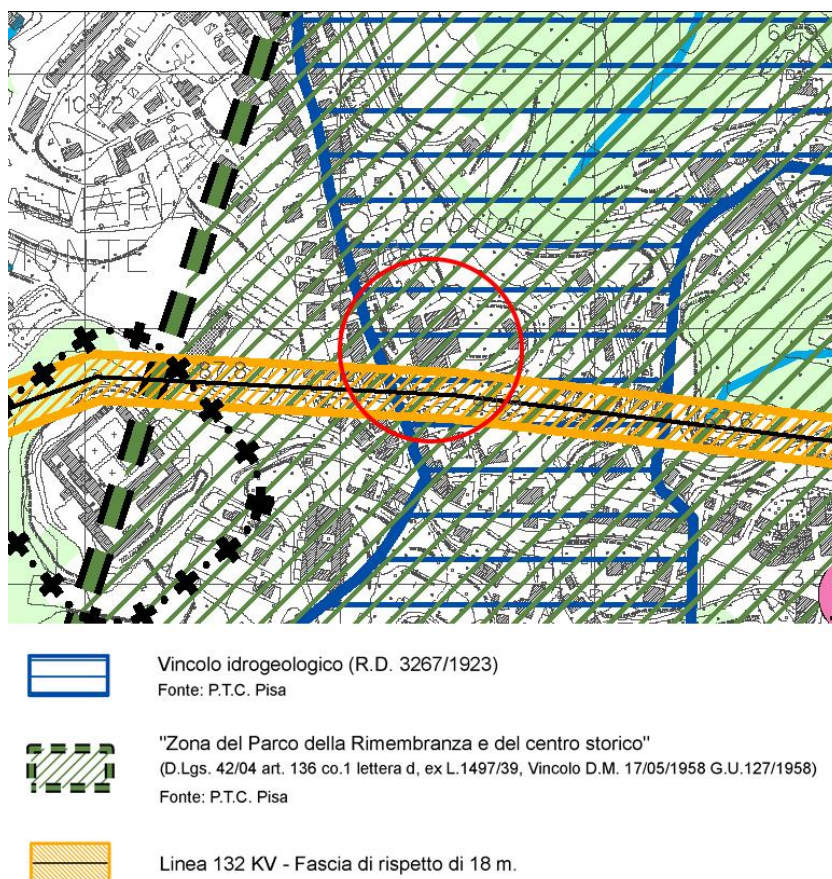
L'intervento previsto ricade in un'area destinata a *Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse*, Titolo VI, Capo II, articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione, ovvero "(...) *interventi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata, in conformità con gli indirizzi ed i parametri di cui alla specifica Scheda norma. Per il dimensionamento degli interventi di iniziativa pubblica, si rinvia ai progetti predisposti dall'A.C. sulla base delle esigenze di pubblico interesse, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale.*" Il Centro Polivalente in oggetto risulta perciò perfettamente idoneo alle direttive del Regolamento Urbanistico su quest'area.



 IC	Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse (Art.51)		Aree verdi di connessione ecologica e funzionale (Art.47)
	Fascia di rispetto elettrodotti (Art.73)		Tessuto urbano di formazione recente (Art.36)
	Percorsi di connessione funzionale (ciclopeditoni, ippovie, sentieri, ecc.) (Art.49)		Tessuto urbano di formazione recente a bassa densità (Art.36)
	Percorsi di interesse storico (Art.59)		Tessuto urbano di formazione recente con indice fondiario diversificato (Art.36)
	Verde privato (Art.46)		

## Vincolo Paesaggistico

L'area di progetto rientra nel vincolo paesaggistico "Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico" (D.Lgs. 42/04 art. 136 co.1 lettera d, ex L.1497/39, Vincolo D.M. 17/05/1958 G.U.127/1958), come evidenziato dall'estratto della Tavola QC\_1 "Vincoli paesaggistici e aree protette", il quale richiama valori di carattere panoramico e paesaggistico: *"d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze"*.



*Estratto Carta dei Vincoli paesaggistici e aree protette*

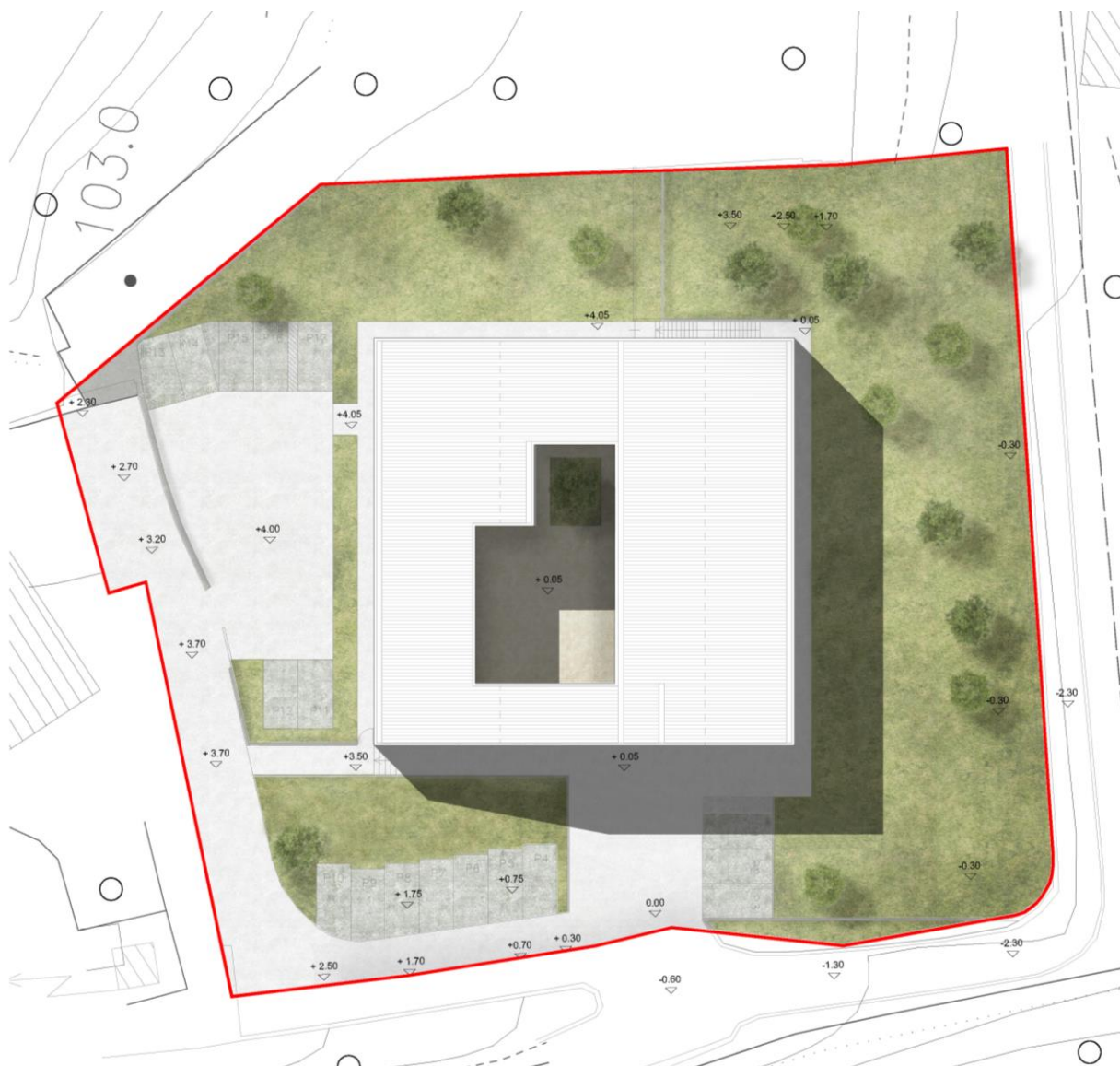
## Valutazione degli effetti ambientali per la valutazione della compatibilità ambientale

I possibili effetti di criticità sull'area e sul clima sono pressochè nulli, di fatto si prevede un leggero aumento del traffico veicolare, limitato più che altro in situazioni che prevederanno eventi.

L'intervento in progetto garantisce la permanenza dei caratteri distintivi dell'area come le relazioni con il



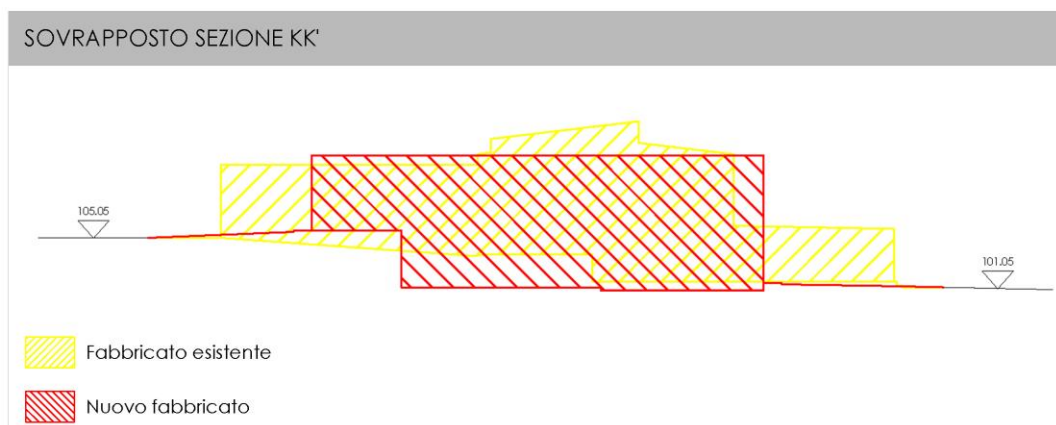
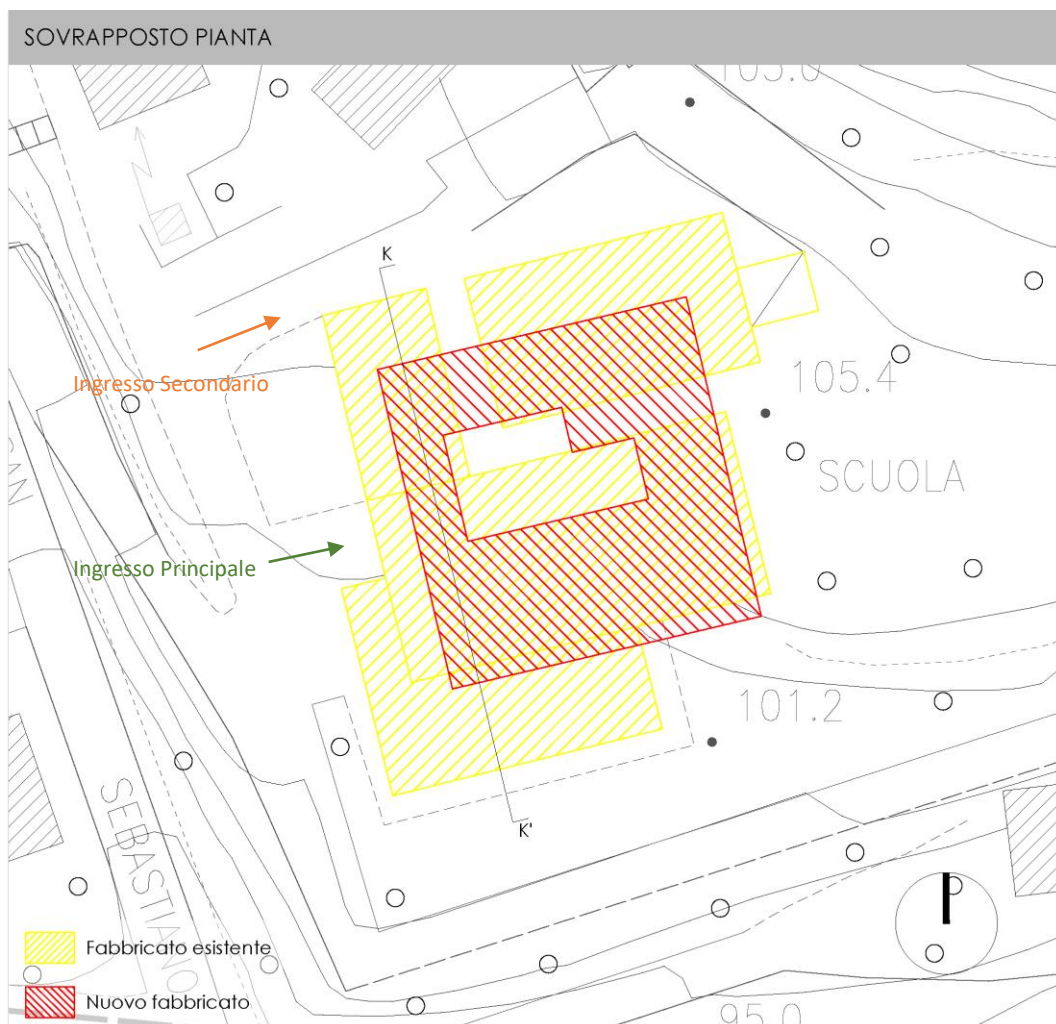
contesto le quali restano invariate, sia funzionalmente che visivamente. Le particolari qualità sceniche e panoramiche dell'area vengono mantenute e rese fruibili al pubblico. Inoltre viene ridotto l'impatto volumetrico così da garantire un perfetto inserimento nel contesto. Le alberature presenti nell'area di progetto verranno per la quasi totalità mantenute; per le piantumazioni aggiuntive verranno utilizzate specie arboree autoctone e affini alle esistenti, le quali fungendo da schermo contribuiranno a mitigare l'inserimento del nuovo edificio.





## Progetto

L'intervento consiste nella demolizione delle ex Scuole San Sebastiano e nella costruzione nello stesso luogo di un nuovo Centro Polivalente, con funzioni pubbliche e residenze sociali. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio, con una superficie coperta di 738 mq ed un volume lordo di circa 4.727 mc, da destinare a Centro Polivalente, che comprende le seguenti funzioni: al livello inferiore sala polivalente e bar, biblioteca e ludoteca, al livello superiore n. 3 camere per ragazzi con problematiche di natura sociale



(Durante e dopo di noi) e n. 3 camere per anziani autosufficienti, su un'area complessiva di circa 3.400 mq.

Il progetto mantiene i punti di accesso originali sfruttando le vie di accesso originali, sia per l'ingresso principale che per il secondario (vedi sovrapposto pianta, pagina 8).

Per quanto riguarda il traffico veicolare si prevede un leggero aumento del carico rispetto alla situazione attuale; si prevedono picchi di traffico solo in sporadiche occasioni (eventi, attività speciali) senza comunque raggiungere il carico presente quando era in attività la scuola. Inoltre sono stati predisposti 17 parcheggi così da garantire una corretta fruibilità meccanizzata del Centro.

A livello volumetrico l'intervento non risulta impattante in quanto si riducono e ridistribuiscono i volumi esistenti e si adeguano le nuove altezze all'esistente. Le forme semplici e proporzionate denotano una profonda sensibilità nei confronti del contesto, creando un'architettura sincera e autorevole, tutt'altro che autoreferenziale e protagonista. Dal sovrapposto sopra rappresentato (pianta e sezione) si evince quanto sopra, in particolare la riduzione dell'area edificata (con la creazione di una piazza aperta centrale).

Per il rivestimento delle facciate esterne è stato scelto il mattone faccia-vista, elemento caratteristico della zona (il campanile della Parrocchia di S. Giovanni Evangelista, le mura del centro storico, ecc.), già presente nella struttura che verrà demolita, l'idea è di dare una nuova interpretazione in una colorazione più scura, che richiami il colore della terra, ottenuta attraverso un processo di cottura con una bassa percentuale di ossigeno. Questa soluzione estremamente versatile garantisce una perfetta integrazione con il contesto a livello materico, cromatico e storico (vedi "Vista piazza interna").



Vista piazza interna



La soluzione progettuale in oggetto risulta compatibile con il paesaggio circostante in quanto non prevede trasformazioni impattanti dal punto di vista paesaggistico dirette o indirette, né a breve né a medio termine; l'intervento di sostituzione dell'edificio esistente di fatto risulta un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del luogo. Lo skyline del luogo resta pressochè inalterato, mantenendo l'assetto percettivo, scenico e panoramico coerente con l'assetto insediativo-storico, non alterando in nessun modo il sistema paesaggistico.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, l'orientamento è quello da una parte di mantenere tutte le specie arboree che non interferiscono con la realizzazione e dall'altra di integrare la vegetazione con elementi autoctoni e già presenti nell'area. Un punto fermo nella progettazione di tutto l'edificio e anche degli spazi esterni è stato l'abbattimento delle barriere architettoniche, garantendo un corretto utilizzo delle aree esterne e un semplice accesso all'edificio, demolendo la leggera scalinata esistente all'ingresso al piano terra e sostituendola con un'unica rampa.



Inserimento paesaggistico



## Essenze Arboree

Per quanto riguarda le aree esterne, ad eccezione dei parcheggi e della piazza interna (nelle quali è comunque prevista una pavimentazione permeabile), il progetto del verde si prefigge di garantire una perfetta correlazione tra elemento architettonico e paesaggio circostante. Le aree verdi circostanti il nuovo Centro Polivalente hanno il ruolo di dialogare strettamente sia con l'edificio che con l'ambiente circostante, fungendo da filtro in entrambe le direzioni visive (dall'esterno verso l'interno e viceversa). Proprio in virtù di questa intrinseca caratteristica le specie arboree previste si prefiggono di mitigare l'impatto antropico sull'area (anche se già volumetricamente ridotto rispetto alla situazione attuale) e di integrarsi perfettamente con la flora limitrofa.

Il progetto si prefigge di mantenere la maggior quantità possibile di alberi presenti nel lotto (ovviamente nei limiti dell'agevole svolgimento delle lavorazioni) e di compensare nel caso di rimozioni di alberi esistenti con la piantumazione di nuova vegetazione. Inoltre verranno inserite ulteriori piante così da rafforzare la quinta verde, specialmente sul lato Sud-Ovest.

Per questo intervento sono state quindi scelte specie arboree autoctone ad alto fusto, alcune delle quali già presenti nell'area di progetto. In particolare:

### Pino

Il Pino (*Pinus*), appartenente alla famiglia *Pinaceae*, è un albero presente nell'area di progetto e, grazie alla sua altezza e riconoscibilità, caratterizza fortemente lo scenario paesaggistico, anche da elevata distanza. Sul retro dell'edificio (lato Est) si trovano due bellissimi esemplari che verranno preservati (al netto di complicità tecniche e logistiche) in fase di demolizione e realizzazione.



### **Acero Campestre**

L'Acero Campestre (*Acer Campestre*) è una delle specie arboree maggiormente utilizzata nell'arredo urbano. C al clima mediterraneo si presta perfettamente all'inserimento nell'area di progetto dove ricoprirà, oltre all'incremento della quinta di verde esterna, un ruolo da protagonista, collocandosi come obelisco vegetale nella piazza interna dell'edificio.



### **Susino**

All'interno del lotto è attualmente presente un Susino Selvatico (*Prunus Domestica*) sul lato Sud; esso verrà mantenuto e, a causa dei suoi colori sgargianti è stato scelto come elemento riconoscitivo da collocare nell'area a Nord-Est, così da differenziare le varie zone verdi e caratterizzarne i micro-ecosistemi.



### **Platano**

Sul retro del lotto (lato Est) è presente un alto Platano (*Platanus*) che verrà preservato in fase di opera. Inoltre il progetto prevede di piantumarne altri così da favorire la mitigazione paesaggistica della nuova struttura.

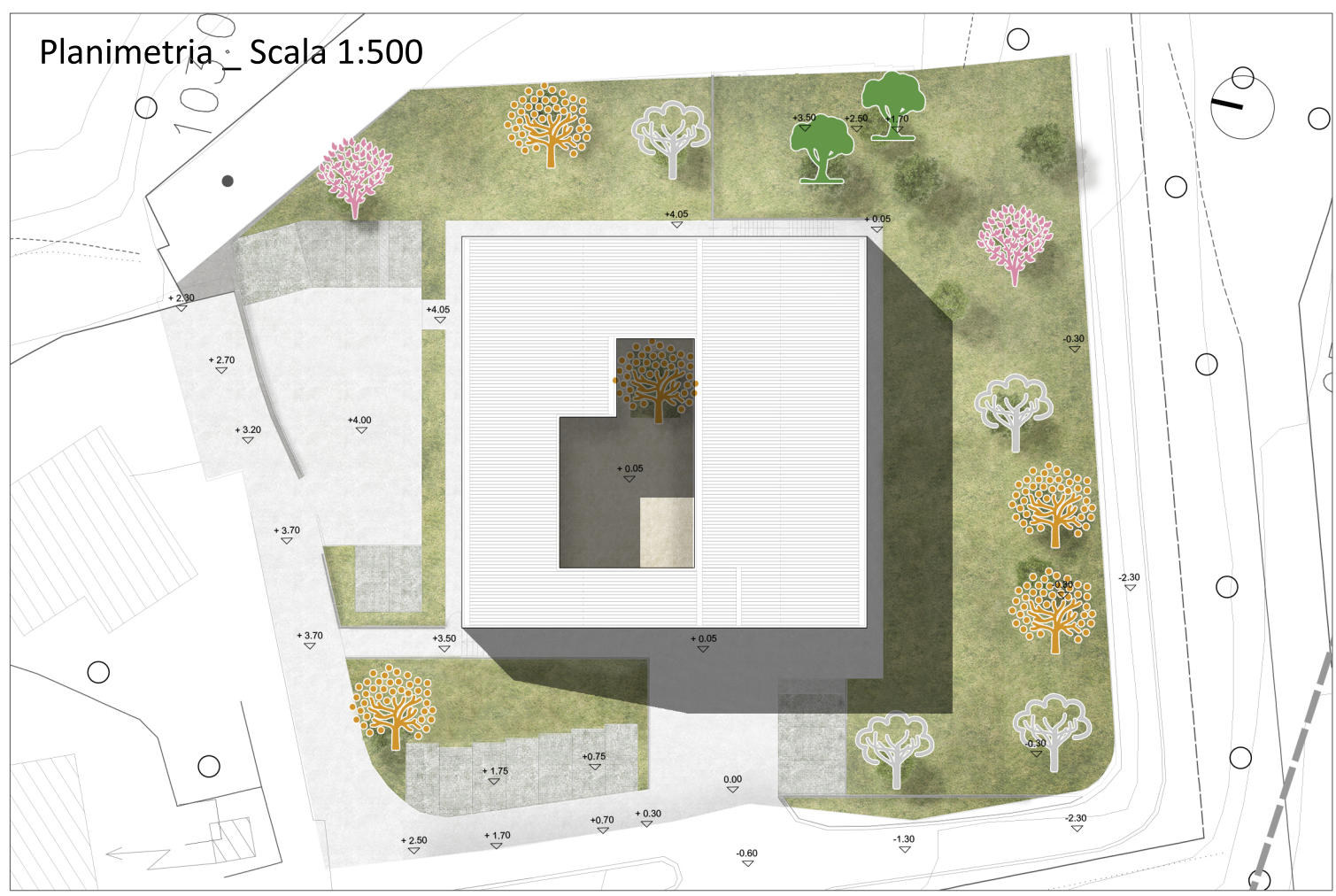


A conclusione di quanto riportato nella presente relazione, si evince come l'intervento superi le criticità rilevate nello stato di fatto mediante la sostituzione del fabbricato con nuovo edificio morfologicamente compatto, con dimensioni ridotte rispetto all'esistente e diversamente collocato, sia planimetricamente che per quota di appoggio, risistemazione degli spazi esterni; il progetto al contrario si pone come un sobrio elemento in armonia con il paesaggio circostante attraverso il quale l'utente, mediante le numerose vedute che si aprono all'esterno, può godere di numerosi scorci sul panorama circostante.

Arch. Giuseppe Colucci

---





Vista Piazza Interna

Nella planimetria sono collocate schematicamente le varie specie arboree previste dal progetto delle aree esterne. In particolare sono evidenziate le specie arboree di maggiore impatto paesaggistico in quanto alberi ad alto fusto: pino, acero campestre e platano. Inoltre nel progetto si prevede di mantenere un susino già presente nell'area e di aggiungerne un altro, dando così un tratto fortemente riconoscibile alle varie zone a verde.

Tutta l'area esterna non adibita a parcheggio sarà sistemata a prato mentre nell'aiuola sul fronte principale (lato Ovest) verranno piantumati arbusti e piante ornamentali.



Pino



Acer Campestre



Susino



Platano



Vista Sud-Ovest