

RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA

ALLEGATO D (di cui all'[art. 8, comma 1](#) D.P.R. 31/2017)

1. RICHIEDENTE: Assennato Costruzioni Edilizie s.r.l., Via Grottasanta n. 48, Siracusa.

☐ persona fisica ☐ società ☒ impresa ☐ ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: Interventi in variante ai sensi dei punti B.3 e B.4 dell'All. B di cui all'art. 3 della L.R. n. 05/2019 del 06/05/2019 e pertanto soggetti a procedimento autorizzativo semplificato.

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO

☐ temporaneo

☒ permanente.

5. DESTINAZIONE D'USO

☒ residenziale.

☐ altro.....

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

☒ area urbana edificata

☐ altro

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

☐ pianura o versante o crinale (collinare/montano) o piana valliva (montana/collinare)

☒ costa bassa

☐ altro.....

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

a1) PLANIMETRIA CATASTALE - catasto terreni del Comune di Siracusa, foglio 32, particella 243 e Catasto fabbricati, foglio 32, part. 250 (sub. 1 e sub. 2) , 367 (sub. 1, sub. 2 , sub. 3).



a2) AEROFOTOGRAMMETRIA

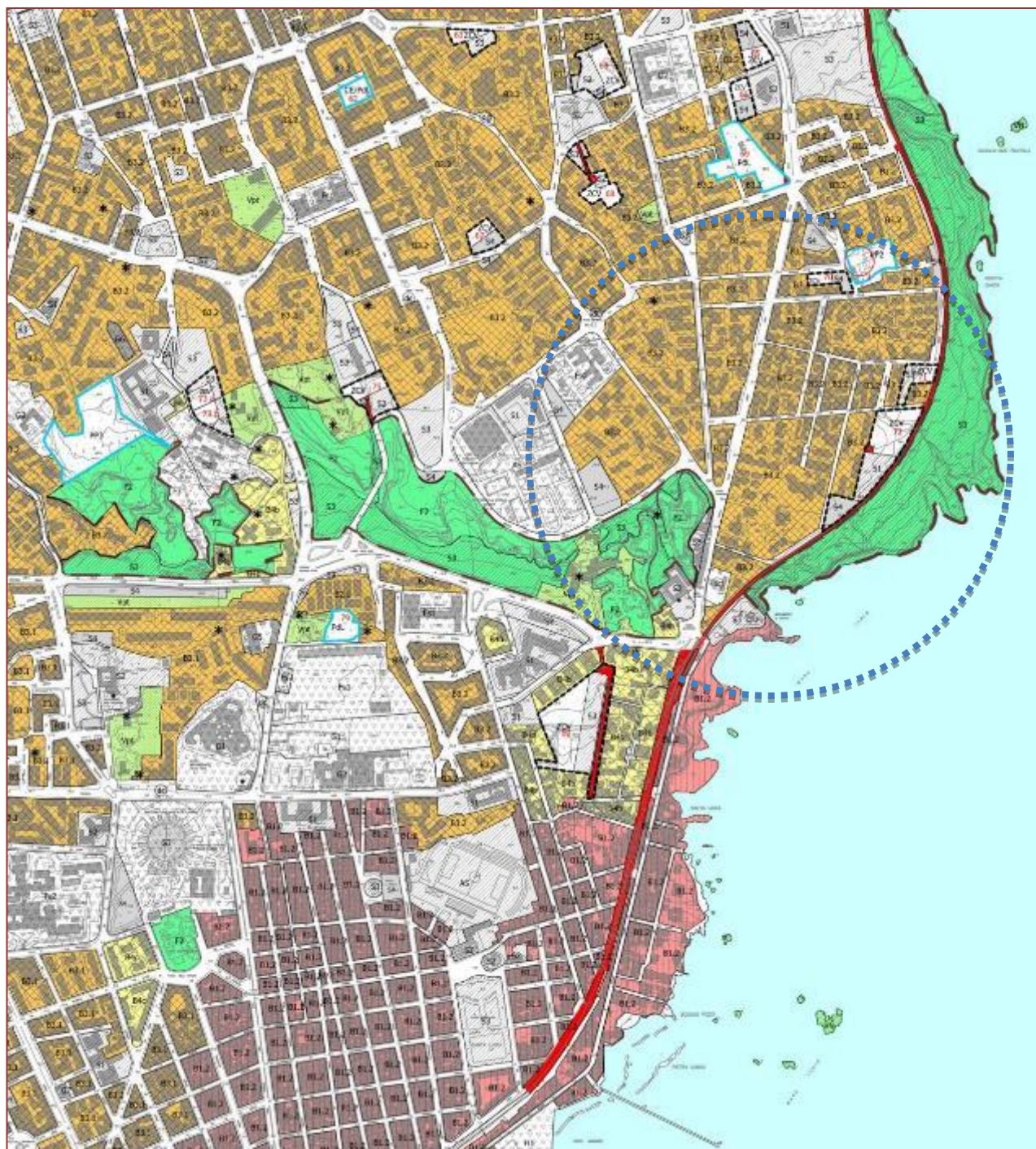


a3) ORTOFOTO



b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme;

TAVOLA DI P. R. G (TAV. 3a).



Il terreno sul quale verrà realizzato il nuovo edificio ricade in catasto al Comune di Siracusa foglio 32, particelle 243, 250 (sub. 1 e sub. 2) , 367 (sub. 1, sub. 2 , sub. 3). Secondo il PRG vigente il terreno ricade in ZTO "B3.2" – "Tessuto edificato denso" art. 21 delle Norme di Attuazione.

Articolo 21 Tessuto edificato denso - Zona B3.2 (STRALCIO)

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE). Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

c) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione paesaggistica e relative norme.

- Piano Paesaggistico – Ambito 17 – Rilievi e tavolato ibleo

Il lotto in esame ricade parzialmente all'interno del Piano Paesaggistico Ambito 17 ricadente nella provincia di Siracusa, approvato con DA 5040 - 20-10-2017, redatto in adempimento alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, modificate dai D.lgs. 24 marzo 2006, n.157 e D. lgs. 26 marzo 2008, n. 63, in seguito denominato Codice, ed in particolare all'art. 143.

Il DA 5040 del 20-10-2017 che ivi prevede un livello di tutela 1 e in parte un livello di tutela 3 ove coincide con il vincolo archeologico, **derubricato a livello 1 in quanto zona B del vigente PRG.**

- Paesaggio Locale 10 - “Balza Costiera urbanizzata di Siracusa”

Secondo il Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, l'area ricade nel Paesaggio Locale 10, “Balza Costiera urbanizzata di Siracusa” (TAV. 29).

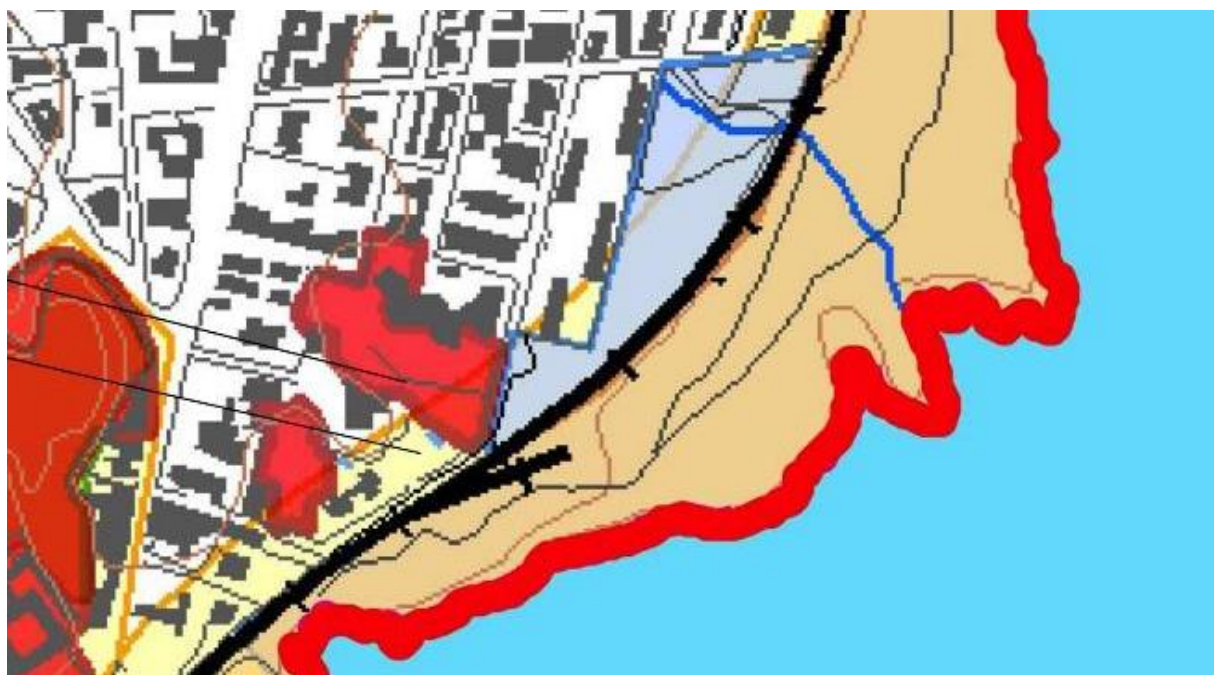
- Vincolo paesaggistico – archeologico - “zona cappuccini” tra il mare e la strada ferrata.

La zona è stata dichiarata di particolare interesse pubblico, con il D.M. del 26.4.1956 convalidato con D.P.R.S. dell'11.3.1967, pubblicato nella G.U.R.S. n.19 del 29.4.1967,

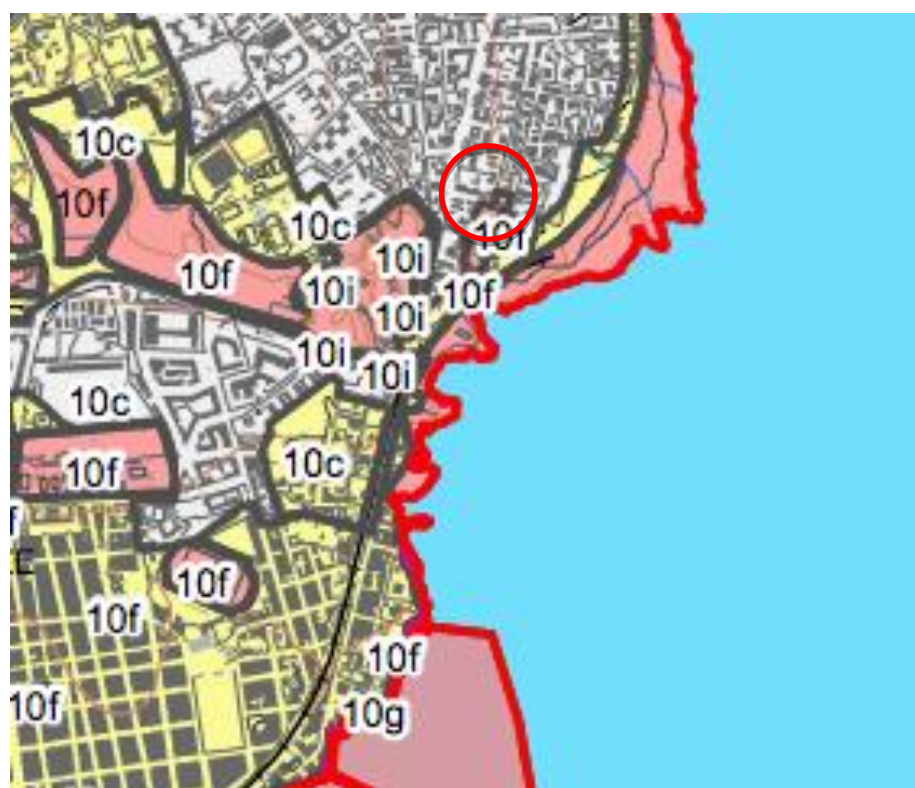
La Tavola di piano TAV. 31.2 ci consente di precisare che il terreno è interessato da:

- 1) vincolo archeologico ai sensi dell'art.10 D.Lgs. 42/2004 (ex 1089/1939), che riguarda una porzione del terreno nella parte a nord-est della proprietà;
- 2) vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma a) del D.Lgs. 42/2004, nella restante parte a sud-est.
- 3) nessun vincolo sulla maggior parte dell'area di intervento.





La tavola Normativa di riferimento del Piano Paesaggistico è la Tav. 32.3 di cui si riporta un estratto (per localizzare l'area di intervento), e la tavola normativa integrale ed un approfondimento per evidenziare il livelli di tutela che interessano l'area:





PERIMETRAZIONE DEL VINCOLO ARCHEOLOGICO SU BASE CATASTALE

N.B. IL PROGETTO NON INTERESSA L'AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO CHE RIMANE ESCLUSA DA QUALSIASI INTERVENTO

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



FOTO AEREA **vista versante Ovest**



FOTO AEREA **vista versante Sud**



FOTO AEREA vista versante Nord

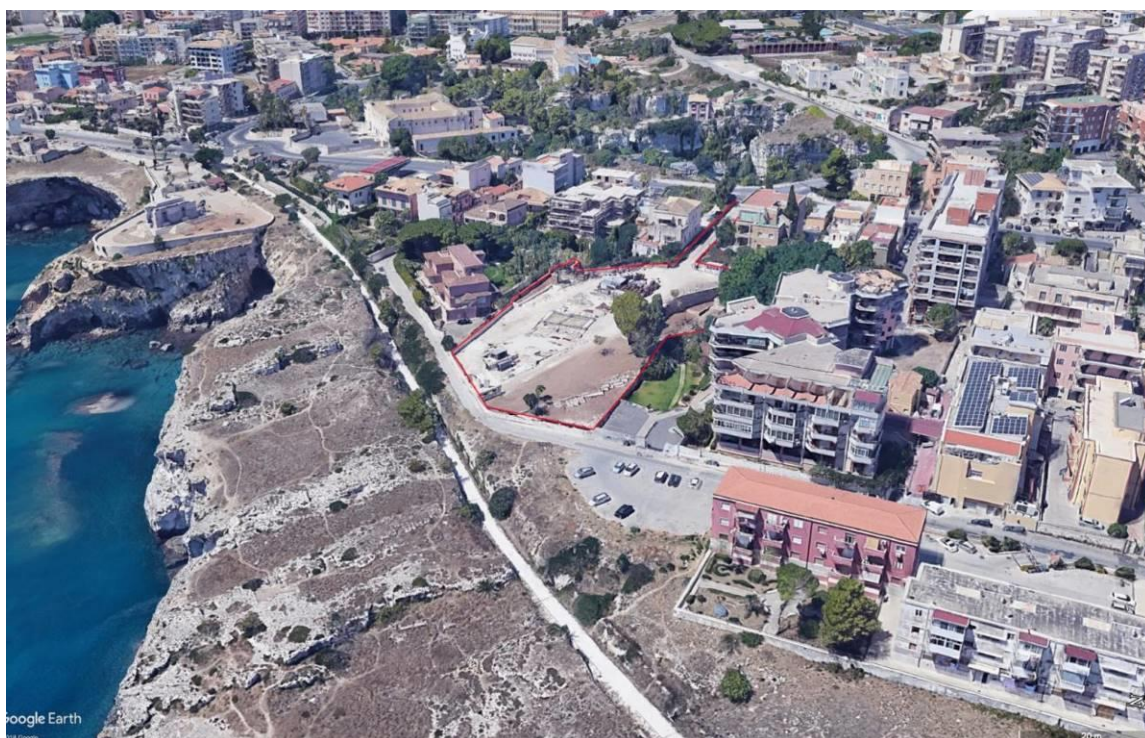


FOTO AEREA vista versante Nord/Est



FOTO AEREA DELL'AREA DI INTERVENTO

La condizione attuale dell'area di intervento è quella di seguito documentata fotograficamente.



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5

10.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Tipologia di cui all'[art. 136 comma 1](#):

- ☐ a) cose immobili
- ☐ b) ville, giardini, parchi
- ☐ c) complessi di cose immobili
- ☐ d) bellezze panoramiche estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate

La zona è stata dichiarata di particolare interesse pubblico con Il Vincolo paesaggistico – archeologico - *“zona cappuccini” tra il mare e la strada ferrata*”; Verbale del 11-02-1955 convalidato dal decreto 1415 D.P.R.S. dell’11.3.1967, pubblicato nella G.U.R.S. n.19 del 29.4.1967

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE ([art. 142 del D.lgs 42/04](#))

- ☐ a) territori costieri
- ☐ b) territori contermini ai laghi
- ☐ c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- ☐ d) montagne sup. 1200/1600 m
- ☐ e) ghiacciai e circhi glaciali
- ☐ f) parchi e riserve
- ☐ g) territori coperti da foreste e boschi
- ☐ h) università agrarie e usi civici
- ☐ i) zone umide
- ☐ l) vulcani
- ☒ m) zone di interesse archeologico (**non interessate da interventi edificatori**)

In particolare il terreno è interessato da:

1) vincolo archeologico ai sensi dell’art.10 D.Lgs. 42/2004 (ex 1089/1939), che riguarda una porzione del terreno nella parte a nord-est della proprietà, sulla quale non è previsto nessun intervento;

2) vincolo paesaggistico con livello di tutela 1 ai sensi dell’art. 134 comma a) del D.Lgs. 42/2004, nella restante parte a sud-est, in cui ricade una limitata porzione del nuovo edificio.

3) nessun vincolo sulla maggior parte dell’area di intervento ove è allocato l’edificio.

Secondo quanto specificato nelle tavole Normative del Piano Paesaggistico, l’area

ricade parzialmente in ambito con “**livello di tutela 1**” (colore giallo) ed in parte in ambito con “**livello di tutela 3 derubricato a 1**” (colore rosso): come normato dall’art. 20 delle relative Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico che modificano tale prescrizione in “**livello di tutela 1**” trattandosi di area ricadente in zona B del PRG):

Art. 20

Aree con livello di tutela 1)

Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica;

- emergenze percettive (componenti strutturanti);
- visuali privilegiate e bacini di inter visibilità (o afferenza visiva).

In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all’art. 146 del Codice.

I provvedimenti di autorizzazione e/o concessione recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

Aree con livello di tutela 3) - NON RICORRE

Al successivo art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico si evince ancora:

Art. 30

Paesaggio locale 10 - “Balza costiera urbanizzata di Siracusa”

Inquadramento territoriale

Questo paesaggio locale è connotato dalla presenza della città di Siracusa e dalla sua articolata area urbana, che si appoggia su due differenti sistemi geomorfologici: a nord uno dei promontori costieri del tavolato ibleo, a sud la pianura alluvionale con fondo palustre riferibile al sistema dell'Anapo.

Obiettivi di qualità paesaggistica

- conservazione e recupero dei valori paesaggistici ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio agrario, urbano e costiero;
- conservazione del patrimonio storico-culturale (architetture, percorsi storici e aree archeologiche);
- conservazione della fruizione visiva degli scenari e dei panorami;
- riqualificazione ambientale-paesistica degli insediamenti e la promozione delle azioni per il riequilibrio paesaggistico.

1. Indirizzi

a. Paesaggio agrario della pianura costiera

- mantenimento e recupero dell'attività e dei caratteri agricoli tradizionali del paesaggio;
- riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale nonché delle infrastrutture legate al trasporto ferroviario;

b. Paesaggio urbano consolidato

- recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio di pregio;
- conservazione del valore storico testimoniale;
- le nuove costruzioni dovranno tener conto di un corretto rapporto con il paesaggio.

L'area oggetto di intervento ricade quindi nella casistica indicata al comma "b" (Paesaggio urbano consolidato) della voce "1.Indirizzi", pertanto "le nuove costruzioni dovranno tenere conto di un corretto rapporto con il paesaggio".

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO:

Il progetto originario per il quale oggi viene presentata una variante è stato già sottoposto alle valutazioni di codesta Soprintendenza ottenendo i pareri favorevoli di seguito riportati

PRIMA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

È stata rilasciata con provvedimento prot. N° 7338 del 19/6/2017 (prot. interno 3678 del 12/6/2017) con cui è stata concessa la autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del Codice di cui al D.Lgs. N° 42/2004 e del Piano Paesaggistico allora adottato con D.A. N° 98/2012, per la realizzazione delle opere del progetto originario alle seguenti condizioni:

- che le eventuali opere realizzate in conglomerato cementizio vengano rivestite in pietra locale;
- che prima dell'inizio dei lavori fosse presentato adeguato elaborato grafico riportante le pavimentazioni esterne;
- che fosse garantita l'alta sorveglianza del Servizio Beni Archeologici durante i lavori di sbancamento.

Nell'autorizzazione in oggetto venne altresì prescritta la presentazione del progetto esecutivo raffigurante l'impianto fotovoltaico posto sulla copertura, che risultava solamente schematizzato nel progetto originario.

SECONDA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

È stata rilasciata con provvedimento prot. N° 7548 del 5/7/2019 (prot. interno 4646 del 5/7/2019) per l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del Codice di cui al D.Lgs. N°

42/2004 e del Piano Paesaggistico approvato con D.A. N° 5040 del 20/10/2017 in G.U.R.S. N°12 del 16/3/2018 con cui sono state autorizzati i “particolari esecutivi muri di recinzione perimetrale dell’area. Cancelli carrabile/pedonale – pavimentazione esterna”, quest’ultima riportata in apposito elaborato grafico nel rispetto della prescrizione impartita nella precedente autorizzazione del 2017.

Negli elaborati presentati per l’autorizzazione paesaggistica di cui sopra venne altresì modificata la sistemazione esterna della fascia ad est del lotto di intervento interessata dal citato vincolo paesaggistico, ridefinendo ed ampliando la zona a verde in aderenza al confine con Vicolo degli Abruzzi, eliminando un breve tratto della viabilità interna in tale zona, non più necessaria per la nuova organizzazione dei percorsi interni a servizio dei posti auto e dei box auto.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO IN VARIANTE

Si ricorda che solo una parte limitata del nuovo edificio (corpo scala D e parte del corpo scala C) è interessata dal vincolo paesaggistico in oggetto, per cui ai fini del rilascio del nuovo parere dovranno essere valutate le varianti introdotte solo limitatamente alla porzione del fabbricato che in tale limite rientra, facilmente desumibile dagli elaborati prodotti.

Le varianti apportate al progetto come sopra già autorizzato con le due autorizzazioni citate, per le quali si richiede la nuova autorizzazione paesaggistica sono quelle di seguito sinteticamente riportate:

- modesto ampliamento dell’androne di ingresso al piano terra del corpo scala D, per tenere conto delle dimensioni effettive del vano ascensore e dello sviluppo delle rampe scala;
- modifiche ai balconi ed alle aperture di alcune camere degli appartamenti al primo piano del corpo scala D, ma limitatamente ai prospetti Nord e Sud, senza alcuna variazione al prospetto “fronte mare”;
- inserimento di un nuovo balcone nell’appartamento a nord al secondo piano del corpo scala D, limitatamente al prospetto Nord, senza alcuna variazione al prospetto “fronte mare”;
- modeste modifiche al balcone ed alle aperture di alcune camere a sud degli appartamenti al terzo piano del corpo scala D , per accorpamento degli appartamenti prima previsti, ma limitatamente al prospetto Sud, senza alcuna variazione al prospetto “fronte mare”;
- modifiche ai balconi ed alle aperture di alcune camere dell’appartamento al quarto piano del corpo scala D, ma limitatamente ai prospetti Nord e Sud, senza alcuna variazione al prospetto “fronte mare”;
- modifiche al solaio di copertura per seguire l’andamento delle verande sottostanti che risultano così protette dalla azione diretta delle acque meteoriche, rivelatesi particolarmente violente in caso di forte vento da Est, che nell’area è il vento dominante (Grecale);
- previsione di una ringhiera di protezione al piano atticale, arretrata rispetto al

filo esterno del solaio di copertura e realizzata in maniera da ridurne la visibilità.

Si tratta pertanto di interventi rientranti tra quelli previsti ai punti B.3/B.4 dell'Allegato B di cui all'Art.3 della L.R. n.5 del 6/05/2019, e pertanto soggetti a procedimento autorizzativo semplificato.

Si rimanda alle tavole di progetto per una maggiore comprensione delle modifiche apportate ed alla relazione paesaggistica allegata al progetto originario approvato, da intendersi qui integralmente riportata e confermata.

3. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Nel dialogo tra natura e artificio, e nel rispetto delle normative, l'edificio si adagia sul terreno modificandone l'orografia in maniera trascurabile.

Le scelte progettuali sono improntate sulla ricerca di soluzioni che permettano l'innesto di questa architettura nella realtà nel contesto esistente per produrre un nuovo livello di dialogo che si discosta dal lessico "tradizionale" ma che, non di meno, presenta caratteri di qualità.

L'edificio disegna uno skyline che si innesta nel tessuto edilizio senza deturpare la vista, in lontananza, di scorci significativi.

Inoltre si è perseguito l'uso di materiali di finitura per valorizzare la ricercatezza di forme contemporanee che si innestano con consapevolezza in un contesto geografico e culturale che non viene dimenticato ma anzi migliorato.

Modificazioni della morfologia

L'intervento proposto non produrrà particolari modificazioni della morfologia del terreno.

Modificazioni della compagine vegetale

L'intervento produrrà parziali variazioni della compagine vegetale, ma anzi si prevede l'implementazione sostanziale del verde a scopo decorativo con impianto di nuove essenze arboree come da precedenti autorizzazioni.

Modificazioni dello skyline naturale o antropico

Per quanto riguarda lo skyline naturale ed antropico, è possibile verificare che l'inserimento del nuovo edificio non destruttura l'ambiente circostante. Gli edifici esistenti nell'intorno hanno infatti altezze maggiori o uguali rispetto a quello proposto. L'edificio, proprio per sua natura, è concepito come "cerniera" atta a dialogare con lo skyline antropico e mitigare, con il proprio inserimento, l'impatto delle cortine edilizie esistenti per valorizzare il paesaggio.

Modificazioni dei segni antropici

Anche dal punto di vista della modificazione dei segni antropici legati al paesaggio, il progetto è occasione di riequilibrio del contesto paesaggistico antropizzato con il

quale ci si confronta.

Modificazioni dei caratteri tipologici, materici, cromatici, costruttivi

Nell'area dell'intervento non sono rilevabili particolari caratteristiche tipologiche di edifici né tantomeno elementi materici cromatici o costruttivi di pregio. L'intorno, come già descritto, è caratterizzato da un'edilizia residenziale intensiva di bassa qualità. Il nuovo edificio rappresenta un elemento qualitativamente superiore sia per architettura che per tecnologia costruttiva.

FOTO-INSERIMENTO: Vista dal versante Sud-Est



FOTO-INSERIMENTO : Vista dal versante Est





FOTO-INSERIMENTO: Vista dal versante Sud

Non ha senso parlare di opere di mitigazione dal momento che tutto l'intervento nasce con l'idea di creare un "dialogo" con il paesaggio urbano all'interno del quale si inserisce. Tanto il nuovo edificio quanto la sistemazione degli spazi aperti ridisegnano questo brano di tessuto insediativo rapportandosi con le tracce archeologiche e gli elementi di valore paesaggistico (la vista panoramica).

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

L'intervento è pienamente compatibile ai vincoli paesaggistici.