



PROVINCIA DI GENOVA
AREA - Edilizia

Commessa 001.07.P.A.

“Ristrutturazione edilizia del complesso “Maestre Pie” per insediamento della scuola coordinata IPSSAR “Marco Polo” e scuola di specializzazione marittimo-alberghiera”.

Edificio 260 – Via G. Speroni, 37 Recco (GE)

**RELAZIONE PAESAGGISTICA
E VALUTAZIONE DI INSERIMENTO AMBIENTALE**



INDICE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

- 1. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO
- 2. MORFOLOGIA E CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA
- 3. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04)
- 4. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA
- 5. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA
- 6. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA
- 7. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

INSERIMENTO AMBIENTALE

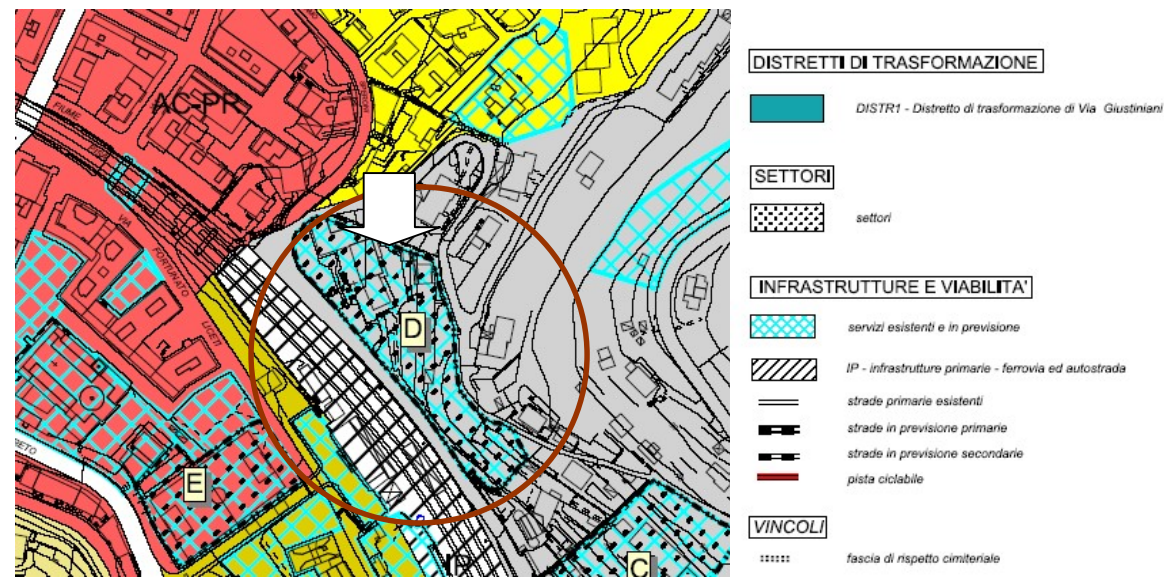
GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE

L'ASSETTO DEL VERDE STATO ATTUALE:SCHEDE DESCRITTIVE

IL PROGETTO DI ASSETTO DEL VERDE

RELAZIONE PAESAGGISTICA.

1. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: L’intervento si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle ART. 9 “Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente” delle Norme del Piano Urbanistico Comunale di Recco.



PUC – Stralcio Tavola STR 1 Zonizzazione

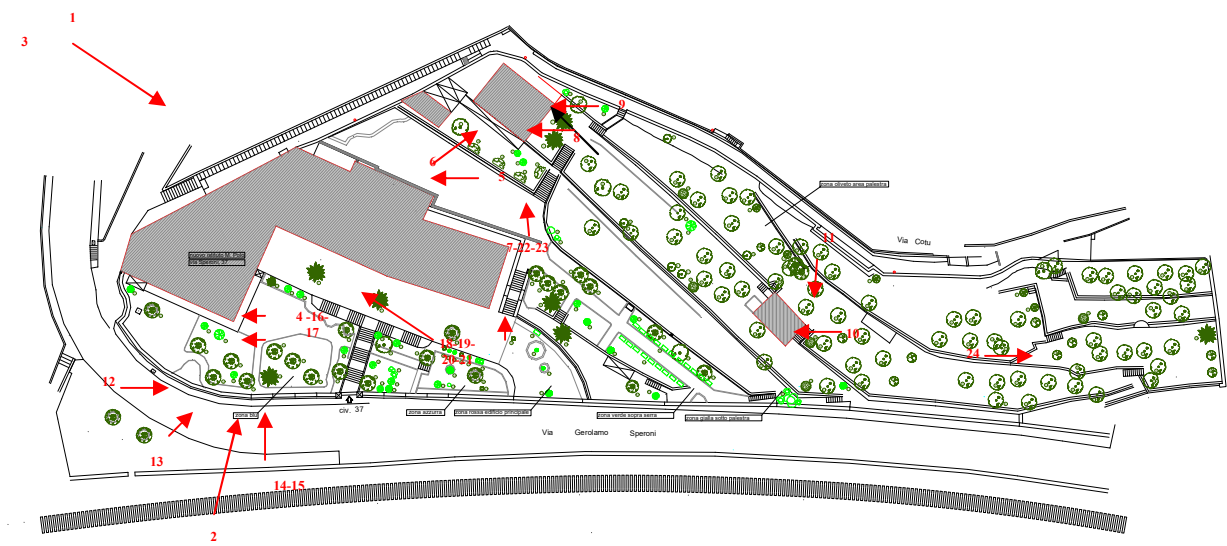
L’Area è normata dalla Disciplina Paesistica del PUC all’ART. 10.02. REPERTORIO DELLE MODALITA’ DI INTERVENTO ALL’INTERNO DEI “SETTORI” A DISCILINA PARTICOLARE INDIVIDUATID AL P.U.C.” che la individua quale Settore “D”- MAESTRE PIE, stabilendo quanto segue:

“La prevista ristrutturazione dovrà darsi carico di riqualificare e adottare tutti i sistemi per valorizzare le facciate esistenti mantenendo l’immagine di edificio storico.
La nuova edificazione ammissibile dovrà essere composta secondo schemi tipologici specialistici, propri della funzione assegnata, che privilegino la coerenza con l’immagine consolidata dell’area attraverso un processo di analisi che ne individui i caratteri , da sviluppare anche attraverso l’impiego di elementi di architettura contemporanea.
La nuova edificazione non dovrà, in via generale, avere altezze superiori a quelle determinate dall’edificio scolastico già esistente.
E’ da prescriversi l’impiego di verde di barriera a filare da disporre lungo la via Speroni, sul lato verso la linea ferroviaria.”

2. MORFOLOGIA E CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

La zona d’intervento si trova in un’area di versante che sale ripida tra via Speroni, che qui corre parallela alla line ferroviaria, e via Cotullo: dalla zona di ingresso all’area posta a quota 24,70 ml, sino alla quota di circa 57,00 ml nella pendice estrema del parco.

Punti di vista fotografici



Confrontando le immagini fotografiche seguenti, che pongono a confronto la vista odierna dell’edificio principale e della sua area di pertinenza con quella dell’anno 1910, si evidenzia come l’immobile abbia subito un ampliamento avvenuto negli anni ’60 con l’inserimento di un corpo aggiunto costruito tra il corpo principale originario sei-settecentesco



Anno 2008



Anno 1910

In effetti anche il corpo originario più antico, così come lo vediamo oggi, è il risultato delle modifiche apportate a due edifici originari, forse due ville agricole, uscite semidustrette dai bombardamenti della città negli anni '40. nella ricostruzione i due volumi vennero accorpati con la sopraelevazione del volume minore che oggi si presenta con una copertura a terrazzo praticabile. Dall'analisi delle planimetrie dell'edificio, e dai confronti fotografici si evidenzia infatti che i due corpi erano separati e che, in connessione con la modifica della copertura del corpo basso, lo stesso sia stato rialzato di un piano collegandolo al corpo principale.



1. Il massiccio ampliamento dell'immobile datato negli anni '60 (2), è costituito da un volume in cemento armato che è andato a collocarsi tra la crosta pedonale che costeggia l'area di pertinenza del complesso Maestre Pie e l'edificio originario al quale si collega ai piani terra e primo, mentre alla quota del seminterrato dell'edificio in c.a. corrisponde il terrapieno che costituisce l'ampia terrazza di accesso al corpo storico del complesso.
2. Nonostante tali massicce modifiche, l'inserimento ambientale e le valenze paesaggistiche del contesto in cui si colloca l'immobile, risultano complessivamente ancora distinguibili rispetto all'assetto originario anche perché preservate dalla vasta zona di "rispetto" di circa 5000 mq rappresentata dal parco che circonda il complesso.



2

3. La presenza della ferrovia ha consentito altresì la conservazione della vista dell'edificio da questo lato, quello del fronte principale, in cui ancora spiccano i due edifici principali, mentre il corpo aggiunto negli anni '60 rimane nascosto dalla massa arborea degli esemplari di alto fusto piantumati nel tempo in questa zona del parco: cedri, pini marittimi, abeti; oltre alle palme originariamente presenti di cui rimangono importanti esemplari.



3

4. Pur risultando fortemente rimaneggiato nel suo assetto originario, e nonostante alcune superfetazioni evidenti realizzate nel tempo per dotare l'immobile dei servizi tecnologici e degli impianti necessari alla funzione scolastica gestita dall'ente religioso delle Suore Maestre Pie della Presentazione, (blocchi bagni, ascensore, ecc.), la presenza del parco con le notevoli cortine alberate a valle, nella zona di accesso al complesso e il tipico l'andamento a terrazze del retrostante parco-agricolo (caratterizzato dalla coltivazione dell'olivo) rendono meno visibili dall'esterno dell'area tali elementi, che risultano ad oggi, fare parte organica e integrante del complesso.



4



5

5. Nell'area è situato un ulteriore volume edilizio destinato a foresteria e magazzino la cui edificazione è di data



6



7

incerta (foto nn. 6-7-8-9), ma si tratta di un volume di più recente costruzione, privo di caratteri di valore architettonico rilevante con una copertura a falde in tegole marsigliesi e serramenti in ferro e vetro. Ad esso sono addossati alcuni annessi agricoli: strutture precarie con coperture in ondulato plastico e recinzioni metalliche che contenevano le gabbie destinate all'alloggiamento degli animali da cortile quali conigli, galline, ecc.



8



9

6. Ulteriori annessi agricoli sono collocati in varie zone dei terrazzamenti del parco, addossati direttamente ai muri a secco delle terrazze o edificati, sempre con utilizzo di materiali diversi e strutture precarie (legnami, lamiere, ecc.) su strutture murarie di volumi preesistenti.



10



11

7. L'ingresso all'area avviene da via Speroni da cui una prima rampa di scale porta alla prima quota del giardino che si affaccia sulla via Speroni con una folta cortina di verde (12) che la nasconde alla vista diretta dalla strada.

12

13

14



Dal cancello di accesso (14) una scalinata (15) consente di accedere al primo livello del giardino (16). Questo livello, è sistemato ad aiuole e con uno spiazzo destinato un tempo ai giochi dei bambini dell'asilo ospitato nella struttura. E' caratterizzata da piantumazioni estemporanee di alberature di varia natura e dimensione quali alberi da frutto, abeti, agrumi, ecc. Anche le aiuole risultano popolate da specie diverse piantumate in maniera estemporanea e poco strutturata.

16



15



17

Da qui due scalinate contrapposte e baricentriche rispetto ad un pianerottolo centrale segnato dalla presenza di una nicchia destinata un tempo ad ospitare una statua, conducono alla quota superiore del giardino (19 - 20), sistemata a terrazza e caratterizzata dalla presenza di 3 specie di palma che connotano l’edificio anche da grande distanza.



18



19



20

Da qui attraverso una prima scalinata che costeggia l’edificio (21), si sale ad un’area pavimentata retrostante l’immobile e, da qui, inizia il “parco agricolo” vero e proprio, caratterizzato dai muri a



21



22



23

secco delle terrazze dove predominano l’ulivo.(24) Attraverso una scalinata più ampia (22) chiusa tra muri a secco si sale direttamente alla zona degli annessi agricoli e da qui, proseguendo, al cancello pedonale di uscita sulla via Cotullo.



24

3. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

L’area oggetto d’intervento è soggetta a vincolo di tutela paesistica ex Legge 1497/39 oggi D.LGS. n. 42 del 22/01/04 - Parte III Titoli I (Beni Ambientali), decretato con D. M. del 14 dicembre 1959 pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 61 del 11/3/1960 (vedi stralci seguenti) e così documentato sul sito www.liguriavincoli.it della Regione Liguria:

Vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici - Microsoft Internet Explorer fornito da Servizio sistemi informativi

http://www.liguriavincoli.it/dati_tab.asp?VINCOLO=VINC_V_PAES_A&COMUNE=010047&OGGETTO=&cerca=cerca

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici

VINCOLI REGIONE LIGURIA
ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI

sito a cura di Regione Liguria e Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria

HOME / accesso ai dati / risultato della ricerca

elenco vincoli

- 075011 - FASCIA COSTIERA SITA NEL COMUNE DI RECCO COMPRESA TRA LA VIA MILITE IGNOTO DELLO STESSO COMUNE E IL CONFINE DEL COMUNE DI SORI
- 070247 - PROMONTORIO DI PORTOFINO BELVEDERE SULLA RIVIERA LIGURE
- 070594 - ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI
- 070246 - COMPLESSO PAESISTICO DEL MONTE ESOLI, NATURALE PROSECUZIONE DEL PROMONTORIO DI PORTOFINO, CON LE CIME CARAVAGLI AMPOLA ESOLI E RUTA, RICCHE DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E ANTICHI ABITATI NEI COMUNI DI RECCO CAMOGLI RAPALLO E SANTA MARGHERITA L.

CREDITS

Copyright 2008 Regione Liguria - note legali
Regione Liguria - piazza De Ferrari 1 - 16121 Genova
tel. +39 010 54851 - fax +39 010.548.8742

Internet 100%

start Posta in arrivo - Micro... 3 Esplora risorse Relazione Paesistica ... Vincoli Architettonici, ... 15.18

Vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici - Microsoft Internet Explorer fornito da Servizio sistemi i...

http://www.liguriavincoli.it/SchedaVincoli.asp?VINCOLO=VINC_V_PAES_

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Vincoli Architettonici, Archeologici e Paesaggistici

Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme

Codice vincolo 070594
Numero Progressivo 3
Oggetto del Vincolo ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI
Tipo Decreto Decreto Ministeriale
Descrizione tipo di pubblicazione
Data del decreto 14/12/1959
Tipo di Pubblicazione Gazzetta Ufficiale
Numero di pubblicazione 61
Data pubblicazione 11/03/1960
Validità
Data revisione
Grado identificazione identificabile con una certa approssimazione
Limiti amministrativi storici
Decreto 070594.pdf
Stralcio 070594_sc.pdf

CREDITS

Copyright 2008 Regione Liguria - note legali
Regione Liguria - piazza De Ferrari 1 - 16121 Genova
tel. +39 010 54851 - fax +39 010.548.8742

DECRETO MINISTERIALE 14 dicembre 1959.
 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e dell'entroterra, sita nell'ambito dei comuni di Pieve Ligure, ~~Sori~~ Recco (Genova).

IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE
 DI CONCERTO CON
 IL MINISTRO PER LA MARINA MERCANTILE

Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

per il comune di Recco (quota 150); confine con il comune di Sori fino alla vetta del monte Castelletto; linea di compluvio da detta vetta fino all'inizio del rio Verzenma; da questo punto, mulattiera passante per la località Ascensione fino all'ultimo tratto del rio Verzenma; rio Verzenma fino al torrente Recco; da questo punto più a nord; quota 300 fino all'incontro con la mulattiera; mulattiera che conduce a quota 150 dal monte Ampola; confine col comune di Camogli; del territorio del comune di Recco resta esclusa dal vincolo la zona compresa tra il mare, via Milite Ignoto ed il suo prolungamento lungo la quota 25 fino al ponte di San Rocco e da questo, lungo la quota 25 del versante sotto la costa di Palanegastro e del Poggio, fino al mare; ha

...omissis



Sralcio planimetria allegata al Decreto di vincolo

La motivazione espressa dalla Commissione Provinciale relativamente all'interesse pubblico per l'area in cui è ricompresa la zona d'intervento è la seguente:

notevole interesse pubblico perchè, con la zona collinosa dell'entroterra della Riviera di levante, inquadrata tra le alture di Genova e del monte di Portofino, ricca di vegetazione costituisce, con la zona costiera, dei quadri naturali di incomparabile bellezza panoramica a cui anche valore estetico e tradizionale, ed è, quindi, sotto posta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme su ortofoto dal sito www.liguriavincoli.it



4. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Gli elementi e le valenze paesaggistiche che caratterizzano l’area sono indubbiamente connesse al sistema delle terrazze e dei muri a secco, che sin dalle origini del primo insediamento ha fortemente influenzato sia l’inserimento ambientale dell’edificato sia l’uso degli spazi esterni e il tracciato dei percorsi principali interni all’area.

Il sistema di scalinate che attraversano l’area dall’accesso principale su via Speroni sino al cancello secondario posto in alto su via Cotullo, costituiscono un segno particolarmente caratterizzante evidenziabile sia dalla lettura planimetrica che dalla percorrenza dell’area, come evidenziata dalla precedente illustrazione fotografica.

Il fabbricato principale si erge come volume compatto che, nonostante le successive aggiunte, predomina l’intero versante con la sua massa caratterizzata dalle superfici intonacate, dai tetti a falde e dalle finestrature con le tipiche persiane alla genovese.

5. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

In base a quanto evidenziato relativamente alle valenze architettoniche e paesistiche del complesso e in relazione a quanto previsto dalle *DISPOSIZIONI PUNTUALI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA* del Piano Urbanistico Comunale di Recco, le scelte progettuali d’intervento paesisticamente rilevanti, sono così sinteticamente riassumibili:

- 1. manutenzione straordinaria e conservazione del complesso architettonico principale con l’inserimento dei nuovi volumi tecnici scale e ascensore necessari all’adeguamento normativo del complesso;
- 2. realizzazione dei nuovi volumi per le dotazioni scolastiche necessarie quali gli spazi tecnici e gli spazi per attività ginnica, integrandoli paesisticamente all’interno dell’andamento dei terrazzamenti esistenti;
- 3. mantenere, pur nella necessità delle nuove strutture da realizzare, gli stessi materiali caratterizzanti i volumi edilizi e le zone esterne: intonaci per i fabbricati e pietra naturale nei rivestimenti dei nuovi volumi inseriti nell’ambito dei terrazzamenti;
- 4. utilizzo di materiali e tecnologie moderne nei nuovi volumi accessori (sala ristorante, volume spogliatoi): acciaio e vetro, frangisole, tetti verdi, solare termico, ecc.
- 5. risistemazione delle zone a giardino o pavimentate poste al livello azzurro, blu, rosso e giallo evidenziate nella planimetria del sistema del verde e manutenzione e conservazione delle zone ad uliveto.

In particolare, anche con riferimento ai successivi elaborati di Inserimento ambientale, si illustra quanto segue:

- nuovo volume tecnico scale e ascensore: utilizzo di intonaco in tinte analoghe a quelle esistenti usando le alternanze coloristiche tipiche sulle volumetrie genovesi ;



- rivestimento in pietra faccia a vista per tutti i paramenti murari di nuova realizzazione ;



- tipologia realizzativa nuova veranda su giardino ;

- utilizzo di tecnologie costruttive innovative su nuovi volumi spogliatoi :

- coperture in materiali innovativi
- pareti vetrate



- frangisole

6. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L’intervento, come già evidenziato, risulta rispettoso dei valori paesistici da salvaguardare e, in riferimento alla disciplina paesistica per il settore d’intervento, gli impatti risultano mitigati dalle scelte architettoniche e dalle finiture impiegate, in particolare rispetto ai seguenti aspetti:

- cromatismi dell'edificio: si ripropongono le finiture ad intonaco e le cromie leggibili;
- rapporto vuoto/pieni: i fronti vengono mantenuti inalterati sostanzialmente con gli stessi rapporti;
- sagoma: la sagoma dell’edificio esistente rimane sostanzialmente inalterata se non per l’ampliamento del volume scale/ascensore sul retro dell’edificio e per il corpo-veranda aggiunto al piano più basso. Il corpo palestra rimane integrato nel sistema di terrazze esistenti retrostanti l’edificio e collegato alla quota sottostante il cortile esistente, mentre il corpo spogliatoi risulta emergere dalle fasce in maniera minore dei volumi esistenti in questa zona e che verranno demoliti;
- volume: i volumi esistenti rimangono pressoché inalterati ed i nuovi volumi integrati e mitigati nel giuoco dei dislivelli esistenti;
- aspetto architettonico; rimane pressoché inalterato nel complesso edilizio esistente mentre si usa un linguaggio contemporaneo negli impianti e nei nuovi volumi e tecnologie proposte;
- pubblici accessi: pedonalmente rimangono inalterati e dotati di impianti per il superamento delle barriere architettoniche;
- impermeabilizzazione del terreno: viene aumentata entro i limiti stabiliti dalla norma;
- movimenti di terreno/sbancamenti: sono limitati alla zona di realizzazione della palestra e spogliatoi, con il rispetto delle prescrizioni geologiche e geotecniche in base alle indagini e prospezioni effettuate nell’area. Il sistema di raccolta delle acque sarà debitamente revisionato e regimentato.;
- realizzazione di infrastrutture accessorie;
- aumento superficie coperta: entro i limiti consentiti anche attraverso il recupero di superfici esistenti e demolite;
- alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali): impatto ridotto al minimo con gli accorgimenti di cui al paragrafo seguente;
- alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale): non vengono inseriti elementi tali da creare alterazioni percettive del paesaggio;
- interventi su elementi arborei e vegetazione: si rimanda alla relazione di sistemazione del verde allegata.

7. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Le modalità principali di mitigazione dell’intervento sono quindi:

- mantenimento dei segni e delle percorrenze principali nell’accesso e nei percorsi per l’area;
- utilizzare materiali e finiture in tutto e per tutto simili agli esistenti come, ad esempio, la tipologia costruttiva delle ringhiere ed il colore, in modo che si integri come continuazione dell’esistente ;
- integrare i nuovi volumi nel contesto esistente limitandone altezze e integrandoli con sistemi di finitura verde: tetti verdi, pergolati, pareti vetrate, acciaio.

Per gli interventi sulle aree verdi si manda allo specifico capitolo.

INSERIMENTO AMBIENTALE



1. VISTA DA VIA SPERONI





**2. VISTA AREA INTERNA: NUOVO VOLUME
SCALE –ASCENSORE E PALESTRA**





3. DETTAGLIO PROSPETTO PALESTRA AREA INTERNA





GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE

LO STATO ATTUALE DELLA COPERTURA VEGETAZIONALE

Le pertinenze a verde del complesso, si articolano ai vari livelli del terreno e possono distinguersi in due parti o zone principali: quelle nelle immediate adiacenze dei volumi immobiliari, caratterizzate da specie arboree di pregio tipiche dei giardini della riviera mediterranea (varie specie di palme, alcuni esemplari di cipresso, rododendri, bouganville, agrumi, ecc.); e quella della zona denominata nelle planimetrie “parco”, caratterizzato da terrazze di muri a secco coltivate in prevalenza ad uliveto. Nell’insieme sono riconoscibili della villa agricola tipica della riviera, caratterizzata da zone a giardino, orto e terrazze di ulivi.

L’assetto attuale della vegetazione è il risultato di decenni di abbandono e di assenza di qualsiasi intervento di gestione ordinaria e straordinaria; infatti la situazione strutturale e vegetativa della copertura a verde evidenzia un diffuso disordine nella distribuzione delle singole piante sul terreno, caratterizzato da alcuni esemplari di notevoli dimensioni (probabilmente derivanti dall’impianto originario del verde di contorno ai volumi originari del complesso) frammisti ad un piano intermedio di specie di origine spontanea (sambuchi, allori e ligustri, ecc.). Tale situazione di disordine strutturale è individuabile anche dalla documentazione fotografica allegata dove, soprattutto nella parte più estesa del parco, la sovrapposizione delle chiome e l’irregolare densità del soprassuolo arboreo evidenziano fenomeni di concorrenza tra le diverse specie presenti, oltre che tra le singole piante.

La qualità ornamentale e lo stato vegetativo sono, in queste condizioni, piuttosto limitate e contribuiscono ad individuare uno stato complessivo della copertura arborea piuttosto scadente.

Sul fronte sud la situazione è relativamente più semplice ed ordinata, rifacendosi sostanzialmente ad una sistemazione ad aiuole in aderenza ai percorsi di accesso e tre notevoli esemplari di palme delle Canarie (*Phoenix canariensis* L.); in tutti i casi è evidente l’assenza di interventi di manutenzione.



1. Vista del fronte sud



2. Vista del ‘parco’ fronte sud

Tuttavia è da rilevare come siano presenti alcuni esemplari di notevoli dimensioni e portamento, nettamente dominanti sugli altri, e che potranno assumere una maggiore valenza con opportuni interventi di diradamento.



3. Palme



4. Cipressi



5. Cedri

Oltre a questi esemplari di evidente valore ornamentale, vi sono diversi esemplari di palma che possono essere mantenute e/o trapiantate in loco ma che, allo stato attuale, subiscono la concorrenza di altri esemplari di minore valore e la mancanza di cure colturali degli ultimi decenni. L’elevata densità delle piante e l’ombreggiamento del terreno causato dalla chioma degli alberi, congiuntamente all’utilizzazione irrazionale dell’area, hanno determinato la pressoché totale scomparsa del tappeto erboso.

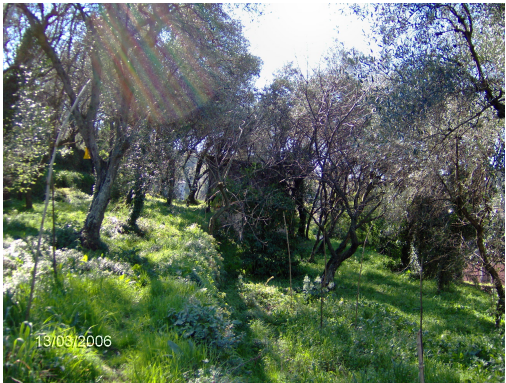


6. Vista giardino fronte sud



7. Vista giardino fronte sud

Sulle terrazze infine predominano gli ulivi anch’essi “oppressi” da vegetazione estemporanea e infestante dovuta alla assenza di cura e manutenzione.



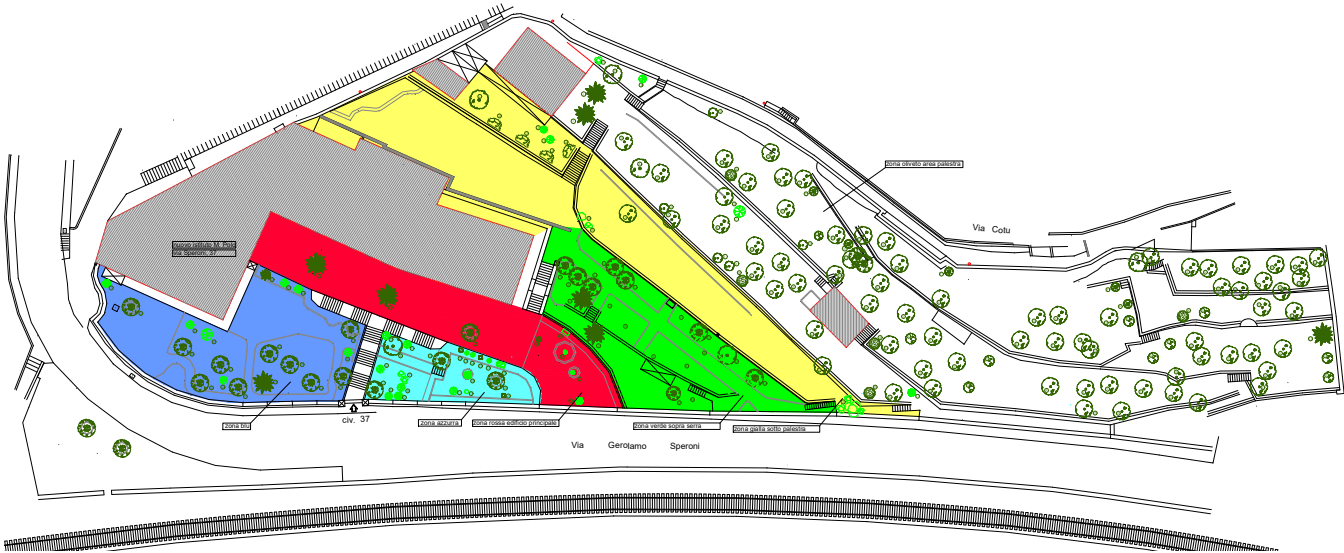
8. Gli ulivi sulle terrazze

Al fine di definire puntualmente lo stato vegetazionale dell’area e delineare le linee d’intervento, è stato effettuato uno studio specifico della vegetazione dell’area e delle specie presenti, descrivendone la condizione e le proposte di intervento. Le schede descrittive vanno lette in riferimento alla Planimetria dell’Aspetto del Verde allegata agli elaborati progettuali.

L’ASSETTO DEL VERDE STATO ATTUALE.

SCHEDE DESCRITTIVE

Dott..Agr. Silvio Borrelli – Area 11



STRALCIO PLANIMETRIA ASSETTO DEL VERDE

ZONA BLU		
n. carta	Specie	Descrizione e proposte gestionali
1	Bosso (<i>Buxus sempervirens</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
2	Spino di Giuda (<i>Gleditsia triacanthos</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
3	Limone (<i>Citrus limonum</i>)	Esemplare di buona vigoria e in buon stato sanitario. Se ne consiglia il mantenimento.
4	Albicocco (<i>Armeniaca vulgaris</i>)	Esemplare di buona vigoria e in buon stato sanitario. Il portamento semi prostrato del fusto principale comporta una perdita di superficie dell’area in esame.
5	Arancio amaro (<i>Citrus aurantium</i>)	Esemplare di buona vigoria e in buon stato sanitario. Se ne consiglia il mantenimento.
6	Cedro dell'Himalaya (<i>Cedrus deodara</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
7	Albicocco (<i>Armeniaca vulgaris</i>)	Esemplare di buona vigoria e in buon stato sanitario. Se ne consiglia il mantenimento.
8	Susino (<i>Prunus domestica</i>)	Sembra trattarsi di una varietà autoctona. Si consiglia il trasferimento, mediante rizollatura dell’esemplare in altro sito, vista la collocazione troppo prossima ad altri esemplari arborei che ne limitano lo sviluppo.
9	Cedro dell'Himalaya (<i>Cedrus deodara</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.

10	Rinnovo di Palma delle Canarie (Phoenix canariensis)	Esemplare posizionato nell’area oggetto degli interventi tesi all’ampliamento del complesso. Non si ritiene necessario procedere alla sua rizollatura in altra area.
11-12	Limone (Citrus limonum)	Piante giovani in buone condizioni sanitarie e di buona vigoria vegetativa. Gli esemplari sono posizionati nell’area del complesso oggetto di ampliamento. Si ritiene fattibile il trasferimento delle piante nelle fasce superiori del complesso.
13	Cedro dell'Himalaya (Cedrus deodara)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
14	Palma delle Canarie (Phoenix canariensis)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
15	Cedro dell'Himalaya (Cedrus deodara)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
16	Cedro dell'Himalaya (Cedrus deodara)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
17	Magnolia (Magnolia grandiflora)	Pianta in ottime condizioni vegetative e sanitarie. Fusto a portamento eretto e di altezza superiore ai 6 m. Esemplare da preservare.
18	Oleandro (Nerium oleander)	Si tratta di un esemplare di ridotte dimensioni e di scarso vigore vegetativo: probabilmente è stato piantato in posizione speculare a quello presente sul lato destro. Non sembra presentare particolare valenza nella gestione del verde.
19	Falso Pepe (Schinus molles)	Albero di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Intorno alla pianta sono presenti rinnovi di Palma e Alloro che possono essere eliminati. L’esemplare è da mantenere provvedendo ad azioni di potatura mirate a contenere lo sviluppo sulla sede stradale adiacente.

ZONA AZZURRA		
n. carta	Specie	Descrizione e proposte gestionali
1	Falso Pepe (Schinus molles)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. La pianta è da mantenere provvedendo ad azioni di potatura mirate a contenere lo sviluppo sulla sede stradale adiacente.
2	Oleandro (Nerium oleander)	Si tratta di un esemplare di ridotte dimensioni: probabilmente è stato piantato in posizione speculare a quello presente sul lato sinistro. Non sembra presentare particolare valenza nella gestione del verde.
3	Aucuba (Aucuba japonica)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
4	Magnolia (Magnolia grandiflora)	Pianta in ottime condizioni vegetative e sanitarie. Fusto a portamento eretto e di altezza superiore ai 6 m. Esemplare da preservare.
5	Bouganvillea (Bouganvillea glabra sanderiana)	Pregevole esemplare da mantenere nel sito. Qualora gli interventi strutturali interessino l’area, dove risulta collocata tale essenza, occorre provvedere al suo trasferimento in altra parte del complesso.
6	Aucuba (Aucuba japonica)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
7	Rosa rampicante (Rosa spp.)	Pianta in buone condizioni vegetative e sanitarie. L’esemplare è da mantenere e nel sito. Qualora gli interventi strutturali interessino l’area, dove risulta collocata tale essenza, occorre provvedere al suo trasferimento in altra parte del complesso.
8	Esemplare non riconosciuto	Trattasi di un esemplare morto di medie dimensione. Da eliminare.
9	Ligustro (Ligustrum lucidum)	Esemplare in buone condizioni vegetative e sanitarie, presumibilmente originatosi per disseminazione naturale. Qualora gli interventi strutturali interessino il sito dove risulta collocato tale essenza, non si ritiene necessario provvedere al trasferimento dell’esemplare in altra parte del complesso.
10	Abete Rosso (Picea abies)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
11	Limone (Citrus limonum)	Esemplare di buona vigoria e in buon stato sanitario. Se ne consiglia il mantenimento.
12	Ligustro (Ligustrum lucidum)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
13	Limone (Citrus limonum)	Pianta giovane di buona vigoria e discrete condizioni sanitarie. Se ne consiglia il mantenimento.
14	Aucuba (Aucuba japonica)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
15	Ligustro (Ligustrum lucidum)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
16	Aucuba (Aucuba japonica)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
17	Robinia (Robinia pseudoacacia)	Eliminabile
18	Rosa (Rosa spp.)	Esemplare di buona vigoria e in buon stato sanitario. Si consiglia il mantenimento dell’esemplare.
19	Pittosporo (Pittosporum tobira)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
20	Abete Rosso (Picea abies)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
21	Ligustro (Ligustrum lucidum)	Rinnovo da ceppaia di esemplare precedentemente abbattuto; non sembra presentare particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
Nelle aiuole, da sottoporre ad un’adeguata azione di pulizia dalla vegetazione infestante e dai rifiuti solidi, sono presenti esemplari di Ortensia (Hydrangea spp.) e altre specie erbacee ornamentali da preservare.		

ZONA ROSSA

n. carta	Specie	Descrizione e proposte gestionali
1	Palma delle Canarie (<i>Phoenix canariensis</i>)	Due esemplari di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
2	Spino di Giuda (<i>Gleditsia triacanthos</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
3	Ligustro (<i>Ligustrum lucidum</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
4	Pittosporo (<i>Pittosporum tobira</i>)	Pianta giovane che non presenta particolare valenza nella gestione del parco. Eliminabile.
5-6	Rosa (<i>Rosa spp.</i>)	Esemplari collocati in aiuole da sottoporre ad un’adeguata azione di pulizia dalla vegetazione infestante e dai rifiuti solidi. Si consiglia la conservazione delle piante realizzando le cure manutentive necessarie.
7	Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
Nell’area sono presenti anche giovani esemplari di Aucuba (<i>Aucuba japonica</i>) che possono essere eliminati.		

ZONA VERDE

n. carta	Specie	Descrizione e proposte gestionali
1	Cipresso (<i>Cupressus sempervirens</i>)	Cinque esemplari di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
2	Palma delle Canarie (<i>Phoenix canariensis</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
3	Palma delle Canarie (<i>Phoenix canariensis</i>)	Esemplare di medie dimensioni e in buone condizioni sanitarie. La sua collocazione attuale costituisce, di fatto, un impedimento al passaggio da un livello all’altro della fascia. In caso si ritenga necessario asportarlo dal sito in questione non si ritiene sussistano le condizioni per un suo trasferimento in altra zona del parco.
4	Oleandro (<i>Nerium oleander</i>)	Si tratta di un esemplare di medie dimensioni e di buon vigore vegetativo.
5	Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)	Piccola “macchia” costituita dai rinnovi d ceppaia di un esemplare abbattuto.
6	Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
7	Oleandro (<i>Nerium oleander</i>)	Si tratta di un esemplare di medie dimensioni e di buon vigore vegetativo.
8	Bosso (<i>Buxus sempervirens</i>)	Siepi da mantenere e sottoporre a potature di riforma.
9	Cipresso (<i>Cupressus sempervirens</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
10	Nespolo (<i>Eriobotrya japonica</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
11	Cipresso (<i>Cupressus sempervirens</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
12	Eucalipto (<i>Eucalyptus spp.</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
13	Bouganvillea (<i>Bouganvillea glabra sanderiana</i>)	Pregevole esemplare da mantenere nel sito attuale procedendo ad una manutenzione mirata.
Nelle aiuole, da sottoporre ad un’opportunaazione di pulizia dalla vegetazione infestante e dai rifiuti solidi i, sono presenti esemplari di Rosa (<i>Rosa spp.</i>)che dovrebbero essere preservate. In loco si trovano anche giovani esemplari di Aucuba (<i>Aucuba japonica</i>)che possono essere eliminati.		

ZONA GIALLA

1	Limone (<i>Citrus limonum</i>)	Si tratta di un esemplare di medie dimensioni e di buon vigore vegetativo. Se ne consiglia il mantenimento trasferendolo in un'altra zona del complesso.
2	Vite (<i>Vitis vinifera</i>)	Si tratta di quattro viti di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie: uno degli esemplari costituisce la copertura del pergolato sopra la scala. Le piante sono posizionate nell'area interessata alle azioni di ampliamento della palestra. Viste le dimensioni e l'età non si ritiene utile procedere al trasferimento degli esemplari, viste le scarse probabilità di attecchimento.
3	Yucca (<i>Yucca gloriosa</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie, posizionato nell'area oggetto degli interventi per l'ampliamento della palestra. Si ritiene consigliabile tentarne il trasferimento in altra zona del complesso.
4	Limone (<i>Citrus limonum</i>)	Si tratta di un esemplare di medie dimensioni e di buon vigore vegetativo, posizionato nell'area oggetto degli interventi per l'ampliamento della palestra.. Si ritiene fattibile il trasferimento nelle fasce superiori del complesso.
5	Rosmarino (<i>Rosmarinus officinalis</i>)	Esemplare di grandi dimensioni, lungo il bordo fascia, in buone condizioni sanitarie. Pianta da mantenere anche nell'ottica dell'organizzazione della fascia come giardino dei semplici.
6	Ligustro (<i>Ligustrum lucidum</i>)	Esemplare di non particolare interesse. Eliminabile.
7	Olivo (<i>Olea europaea</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
8	Zona a canneto	Eliminabile.
La fascia alla destra della scala, da sottoporre ad azioni di pulizia dalle infestanti e dai rifiuti, potrebbe essere utilizzata, con le opportune lavorazioni e in continuità organica con l'oliveto sovrastante, per l'impianto di alberi da frutta (utilizzando se del caso quelli che devono essere sottoposti a rizollatura) ed essenze aromatiche e officinali.		

OLIVETO

1	Cycas (<i>Cycas revoluta</i>)	Si tratta di due grandi esemplari che occorre preservare provvedendo al trasferimento degli stessi in altra area del parco.
2	Ligustro (<i>Ligustrum lucidum</i>)	Esemplare di non particolare interesse. Eliminabile.
3	Susino (<i>Prunus domestica</i>)	Si tratta di esemplari, distribuiti nell'area interessata, aventi dimensioni e condizioni vegetative diverse. Alcuni possono essere mantenuti, realizzando interventi di potature di rimonda, si consiglia l'eliminazione di quelli che presentano le peggiori condizioni generali.
4	Limone (<i>Citrus limonum</i>)	Si tratta di un esemplare di medie dimensioni e di buon vigore vegetativo. Se ne consiglia il mantenimento.
5	Olivo (<i>Olea europaea</i>)	<u>Ottanta esemplari di dimensioni e condizioni vegetative diverse.</u> L'oliveto deve essere oggetto di interventi di diradamento e potature di rimonda degli esemplari presenti.
6	Mandarino (<i>Citrus nobilis</i>)	Si tratta di un esemplare di medie dimensioni e di buon vigore vegetativo. Da mantenere.
7	Arancio Amaro (<i>Citrus aurantium</i>)	Si tratta di un esemplare di medie dimensioni e di buon vigore vegetativo. Se ne consiglia il mantenimento.
8	Fico (<i>Ficus carica</i>)	Esemplari di medie dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Il loro sviluppo, in prossimità dei muretti a secco, rende necessario interventi tesi a preservare la struttura di queste opere rurali.
9	Ciliegio (<i>Prunus avium</i>)	Si tratta di esemplari, distribuiti nell'area interessata, aventi dimensioni e condizioni vegetative diverse. Alcune possono essere mantenuti ferma restando la realizzazione di interventi di potature di rimonda mentre si consiglia l'eliminazione di quelli che presentano le peggiori condizioni generali.
10	Cipresso (<i>Cupressus sempervirens</i>)	Esemplari di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
11	Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)	Giovane esemplare eliminabile.
12	Nespolo (<i>Eriobotrya japonica</i>)	Esemplare di grande dimensione e in buone condizioni sanitarie.
13	Palma delle Canarie (<i>Phoenix canariensis</i>)	Esemplare di grandi dimensioni e in buone condizioni sanitarie. Da mantenere.
Le fasce a oliveto devono essere sottoposte ad azioni di pulizia dalla vegetazione infestante, in alcuni punti vi è una forte presenza di Ailanto (<i>Ailanthus altissima</i>), e dei rifiuti solidi. Inoltre devono essere programmate azioni di ripristino e manutenzione dei muretti a secco.		

IL TECNICO
Dott. Agr. Silvio Borrelli

IL PROGETTO

Sulla base della precedente analisi dell’assetto del verde, gli interventi sull’area sono finalizzati, in connessione agli interventi strutturali , architettonici e di sistemazione a parcheggio previsti, ai seguenti obiettivi generali:

- mantenimento dell’attuale disegno informale della sistemazione a verde, razionalizzandone la fruizione e la manutenzione;
- valorizzazione degli esemplari di pregio mediante diradamento delle specie di limitato valore ornamentale
- aumento dei valori ornamentali con inserimento di aiuole di aromatiche e di specie fiorifere
- reimpianto e razionalizzazione della disposizione degli esemplari di pregio da mantenere;
- formazione di macchie compatte di piante tappezzanti ed arbustive fiorifere
- rifacimento di siepi perimetrali e di zone tematiche: giardino aromatiche, agrumeti, ecc.
- manutenzione muri a secco e uliveto, con recupero di percorsi didattici e passeggiate.

Pertanto il progetto si pone l’obiettivo di recuperare l’assetto attuale, esaltandone i valori ed inserendo alcuni elementi in grado di migliorare gli aspetti ornamentali e lo stato vegetativo complessivo, inserendo l’assetto complessivo del verde nel contesto architettonico e paesistico del complesso.

Gli interventi previsti , con riferimento alle planimetria di progetto di assetto del verde prevedono:

per l’area sul fronte sud

- il riordino e il ridisegno della zona a giardino esistente, con la creazione di zone pavimentate e percorsi che si focalizzano nelle nuove aiuole di piante aromatiche connesse alle funzioni alberghiere della struttura. Il nuovo volume vetrato della veranda che si affaccerà su quest’area, creerà un dinamico rapporto esterno/interno che, soprattutto nei mesi estivi, vedrà aprire quasi completamente questo volume trasparente sfruttando anche le aree esterne per esercitazioni didattiche o manifestazioni connesse alle funzioni di specializzazione previste per la struttura;
- la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione;
- la ricollocazione delle specie di pregio interessate dalle nuove realizzazioni e soprattutto dalla realizzazione dell’area parcheggio. Qui si prevede l’uso di una pavimentazione in struttura grigliata carrabile, in modo da consentire la crescita del tappeto erboso e non impermeabilizzare la superficie interessata. Specie di pregio quale l’eucalipto di notevoli dimensioni qui presente, viene mantenuto in loco prevedendo una idonea area protetta al suo intorno;
- la formazione di giardini tematici di aromatiche

per l’area a monte dell’edifici: zona palestra e spogliatoi

- la ricollocazione delle specie di pregio(*Cycas revoluta*, *Yucca*) interessate dalle nuove realizzazioni in altre zone idonee del parco,;
- rifacimento delle zone pavimentate e percorsi

- la sistemazione a verde della nuova copertura del volume interrato della palestra con la sistemazione di zone di tappezzanti e la collocazione di rampicanti per il pergolato a lato del corridoio vetrato;
- il mantenimento delle terrazze di ulivi, con opere di manutenzione straordinaria, la formazione di piccole zone tappezzanti , specie mediterranee a prolungata fioritura estiva.

Tutte le aree, in base alle diverse tipologie, saranno servite da impianti di irrigazione o automatizzati, a pioggia e ad ala gocciolante (come da planimetria), completamente interrato, o comunque con punti di attacco idrico per operazioni di innaffiatura.

Tali indicazioni preliminari saranno oggetto di specifici sviluppi in fase di progettazione esecutiva dell’intervento.

IL TECNICO PROGETTISTA
(Arch. Roberta BURRONI)