

(Provincia di Palermo)  
Comune di Terrasini

**Progetto per la nuova costruzione di un'unità ad uso  
residenziale con annessa piscina interrata, sita in Via Caletta  
Verde Traversa B.11, n.45, nel comune di Terrasini (PA),  
sull'area individuata in catasto terreni al foglio 11, part n°  
1198 - 1199 - (in parte ex 35) -1201 (in parte ex 38) - 1203 (in  
parte ex 106).**

DITTA:

Valentino Barbara, nata a Palermo, il 28/03/1964, cod fisc. VLN BBR 64C68  
G273D;

TAV 2.2

RELAZIONE PAESAGGISTICA DESCRITTIVA DELL'HABITAT DELL'INTERESSE  
SCIENTIFICO E NATURALISTICO  
(ai sensi dell'art.3 del D.P.C.M. 12.12.2006)

Studio di Architettura

Architetto Biagio Russo  
via E.De Nicola, vic.A, n.8, Terrasini, PA  
e-mail: architetto.br@hotmail.com  
e-mail pec: biarchitect@pec.it  
Cell- 3886538107  
P.IVA - 06197570820

**Arch. Biagio Russo**

## PREMESSA:

Su incarico ricevuto dalla Sig.ra. Valentino Barbara, nata a Palermo, il 28/03/1964, cod. fisc.VLNBBR64C68G273D residente Via Caletta Verde Traversa B.11, 45, nel comune di Terrasini (PA), nella qualità di proprietari dell'area in oggetto, il sottoscritto Arch. Biagio Russo, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo, rispettivamente al numero 5926, ha proceduto ad eseguire una ricognizione sui luoghi al fine di accertare lo stato di fatto delle aree interessate dall'edificazione con la situazione ambientale della zona stessa e con la previsione delle opere da realizzare.

### 1. RICHIEDENTE:

Valentino Barbara, nata a Palermo, il 28/03/1964, cod. fisc.VLNBBR64C68G273D;

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

Richiesta per il rilascio del parere paesaggistico relativo alla nuova costruzione di un'unità ad uso residenziale con annessa piscina interrata, sita in Via Caletta Verde Traversa B.11, n.45, nel comune di Terrasini (PA), sull'area individuata in catasto terreni al foglio 11, part n° 1198 - 1199 - (in parte ex 35) - 1201 (in parte ex 38) - 1203 (in parte ex 106).

### 3. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

Permanente.

### 4. DESTINAZIONE D'USO:

Immobile residenziale

### 5. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

Zone omogenee per insediamenti stagionali e ricettivi "E1"

1. Le zone omogenee agricole "E" sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate al successivo comma.

2. In tali zone sono consentite:

2.1. costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali.

2.2. Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in sociale ed all'esercizio di macchine agricole, o dirette ad utilizzare risorse naturali, purchè per tali insediamenti il numero degli addetti non sia superiore a venti unità; nonchè tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 delle legge reg. 27.12.78 n. 71;

2.3. Allevamenti di animali: sono considerati quei locali per allevamento di animali di una certa consistenza.

Gli allevamenti si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:

a) bovini - equini - ovini;

b) suini - polli ed animali cunicoli e da pelliccia - eventuali altre specie di animali.

2.4. Utilizzazione del fondo per l'impianto di parco urbano nei limiti fissati al prec. art. 17.

3. Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.

4. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, di cui al precedente comma 2.1., si applicano:

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;

b1) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq./mq di Sf.;

b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni abitative = 10 mq/100 mc. ;

c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze, e con il limite di ml. 4,50 per i volumi destinati ad abitazioni;

d) Sm. = superficie minima di intervento ai fini abitativi = 5.000 mq., salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale quantità.

5. Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole, di cui al precedente comma 2.2, si applicano:

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria: 0,33 mq/mq. ;

b1) Parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 mq/mq. di Sf. ;

b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni: 10 mq/100 mc. ;

c) H = altezza massima: in relazione alle esigenze;

d) Sm. = superficie minima di intervento: area di proprietà proposta per l'insediamento;

e) distanza minima dai confini = 10 ml. ;

distanza minima tra i fabbricati = 20 ml. ;

6. Per gli allevamenti di animali di cui al precedente comma 2.3, a secondo della sotto elencata tipologia dell'allevamento, si applicano:

6.1. Per allevamento di bovini, equini e ovini:

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq. ;

b1) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq/mq di Sf.;

b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc.;

c) H = altezza massima: in relazione alle esigenze;

d) Sm = superficie minima di intervento: mq. 5.000;

e) distanza minima dai confini a = ml. 15.

6.2. per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie non ricadenti nelle precedenti:

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq. ;

b1) Parcheggi di utilizzazione primaria = 0,05 mq/mq di Sf.;

b2) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc. ;

c) H = altezza massima = in relazione alle esigenze;

d) Sm = superficie minima di intervento = 10.000 mq. ;

e) distanza minima dai confini = ml. 30.

7. L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano di cui al precedente comma 2.4., può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art. 17 e nel rispetto di quanto in esso stabilito.

8. Per tutte le costruzioni di cui ai precedenti commi. 5 e 6, la distanza degli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non devono essere inferiori a ml. 500.

9. Per gli edifici di cui ai commi 4 e 6, non sono ammessi scarichi nei canali, corsi di acqua e fognature.

10. Per gli edifici di cui al comma 5, non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

## 6. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

La zona in esame si trova nel settore sud del Comune di Terrasini, risulta essere poco urbanizzato e costituita da abitazioni di tipo singole e attività turistica alberghiera.

## 7. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'immobile risulta essere ubicato nel settore sud del territorio comunale di Terrasini.

Vedi allegati: tav 1.1 – tav 1.2

8. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO DICHIARATIVO DEL NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO:

L'edificio rientra nella casistica prevista dal D. Lgs 42/02 agli artt. 136, 141, 157, che trattano la salvaguardia di immobili, ville, giardini, parchi, complessi di cose immobili e bellezze panoramiche di notevole interesse pubblico.

9. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE:

L'edificio rientra in un'area dove insiste il:

- Vincolo Paesaggistico (Legge 29 giugno 1939 n. 1497, per effetto della legge 8 agosto 1985 n. 431 e s.m.e.i.);
- Vincolo di fascia di ml. 200 dal SIC ITA020009 "Cala Rossa Capo Rama";

10. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

L'intervento realizzato tiene conto delle seguenti caratteristiche:

cromatismi dell'edificio;

\_ rapporto vuoto/pieni;

\_ sagoma;

\_ aspetto architettonico;

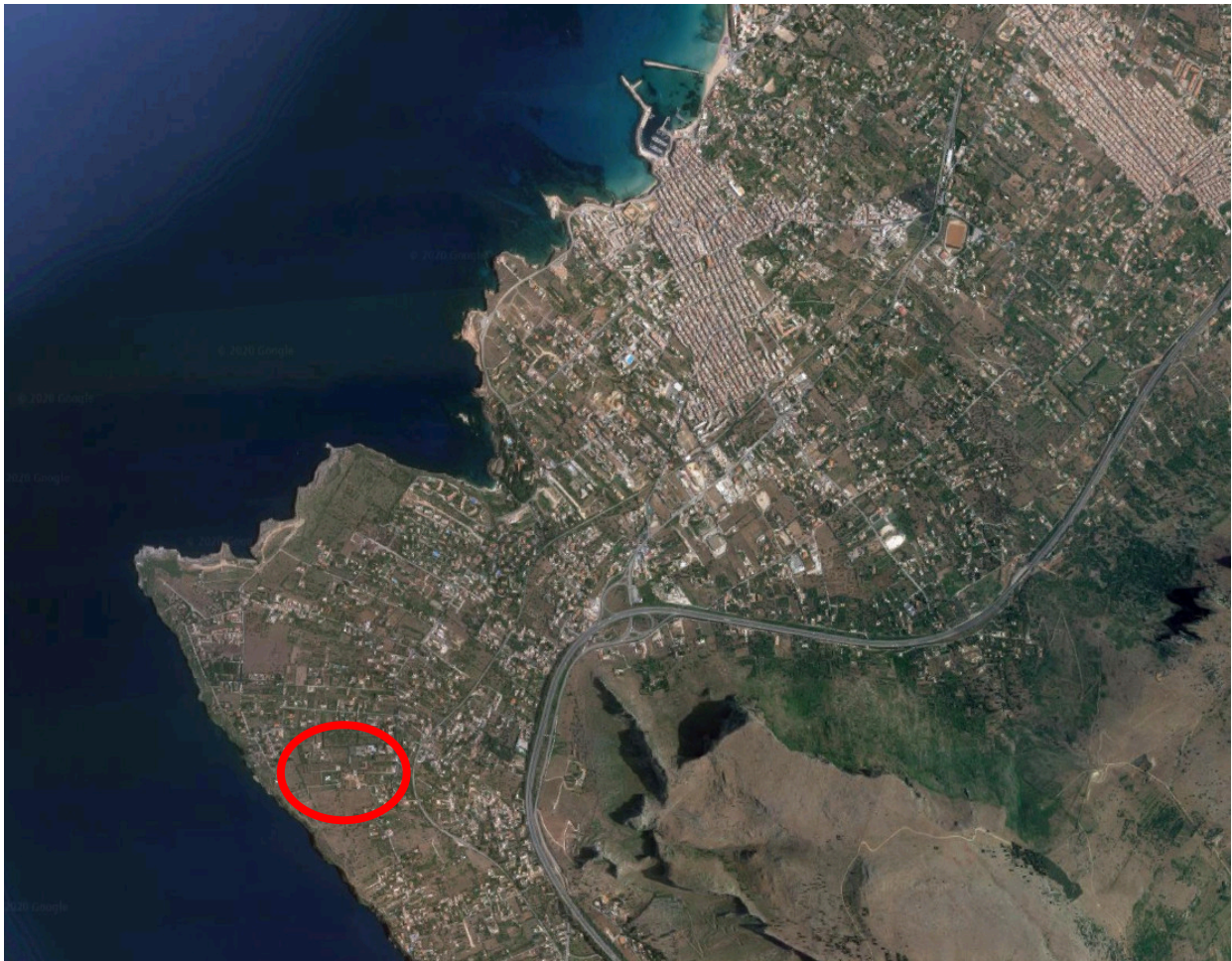
\_ copertura;

\_ accessi;

\_ alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale).

### **Premessa**

La Sig.ra. Valentino Barbara, risulta essere proprietaria giusto atto di compravendita stipulato, in data 29/12/2015, dal notaio Enrica Lupo, in Palermo, del lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Terrasini, in Contrada Agli Androni, catastalmente identificato alla p.lla n°13-35-38-106 del foglio di mappa n°11. (oggi n°13-18-37-100-129-395-513-514-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-821(sub1-2)).

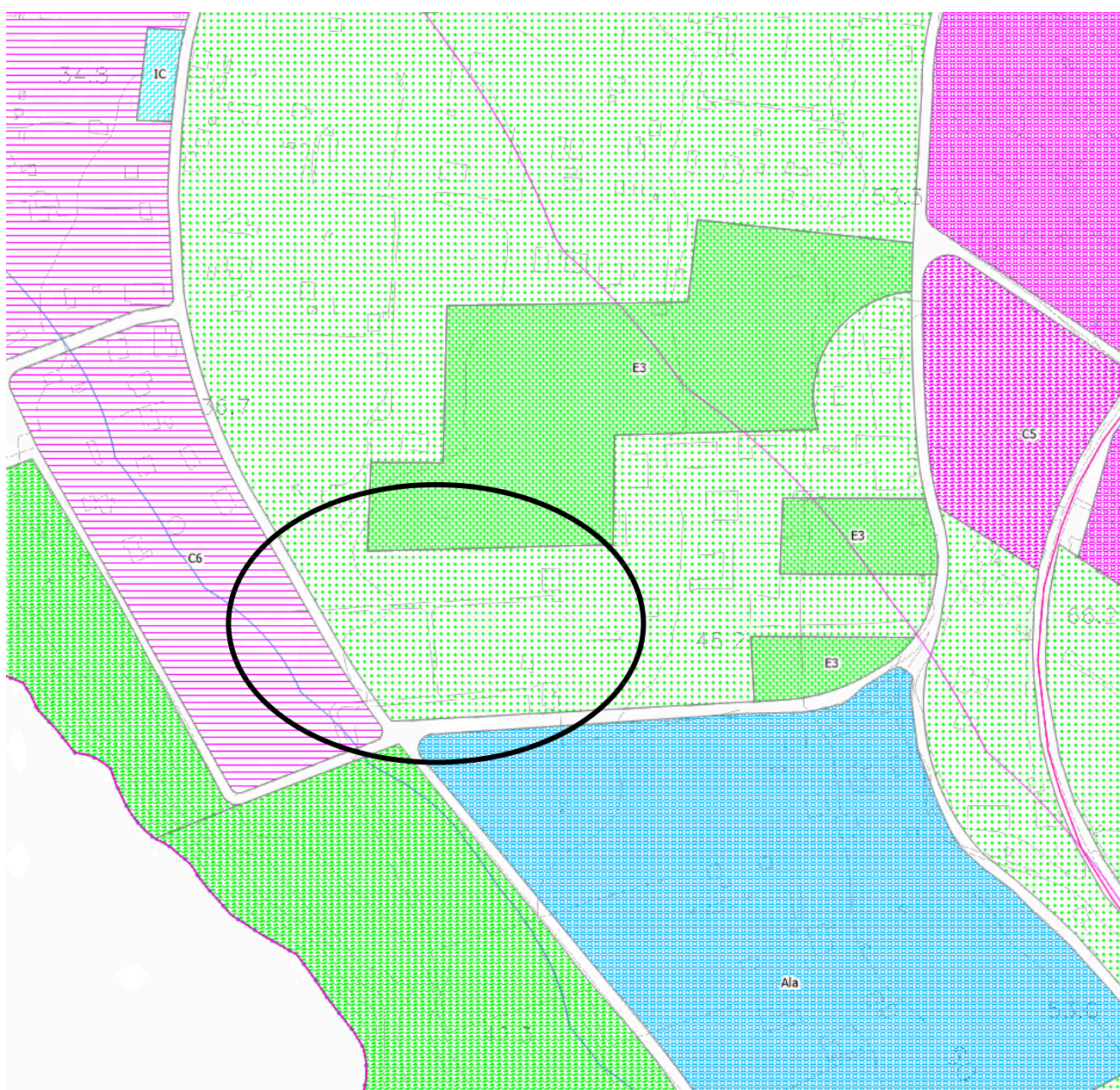




## 1. Destinazione Urbanistica e identificazione del sito

L'area oggetto di intervento ricade nel territorio di Terrasini, in Contrada Agli Androni, in zona territoriale omogenea "E1" – Zone omogenee per insediamenti stagionali e ricettivi con il vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29.06.1939, n°1497, ubicata a sud - ovest del centro abitato.

L'edificazione in detta zona è consentita direttamente, in funzione dei parametri previsti nel P.R.G. approvato.



## 2. Situazione Urbanistica e vincolistica

Secondo le previsioni delle n.t.a, del vigente P.R.G. del Comune di Terrasini l'area ricade in zona "E1" come descritte dall'art' Art. 38 Zone omogenee agricole "E" 1.

Le zone omogenee agricole "E" sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura.

I vincoli presenti nell'area sono:

- Vincolo Paesaggistico (Legge 29 giugno 1939 n. 1497, per effetto della legge 8 agosto 1985 n. 431 e s.m.e.i.);
- Vincolo di fascia di ml. 200 dal SIC ITA020009 "Cala Rossa Capo Rama".

**Sistema Tecnologico:** Il progetto, così come rappresentato negli elaborati tecnici progettuali, si distribuisce in un unico lotto di superficie pari a mq. **11.445,00**, detto lotto è arricchito di un'adeguata vegetazione;

- **Riqualificazione Ambientale:** - L'intervento in atto con una buona vegetazione di alberi di medio fusto (ulivo, *Olea europaea*), offre un'azione positiva sul paesaggio complessivo.
- **Vincolo Paesaggistico:** L'area interessata è sottoposta a vincolo Paesaggistico, ai sensi della legge 29.06.1939, n°1497, pertanto bisogna acquisire il parere della Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. di Palermo e la compatibilità ambientale del Piano attuativo in questione.

Si è cercato, nella redazione della presente, di fornire il maggior numero possibile di indicazioni, al fine di consentire una razionale valutazione delle relative prescrizioni, secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. di Palermo, individuando nello stesso le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche dell'intervento.

In sintesi l'intervento rappresenta il giusto equilibrio tra aspetti economici e rispetto dei luoghi e consentire alla proprietà privata di mantenere integra e potenziale la piantumazione esistente.

### **Descrizione del progetto stato attuale:**

L'intervento consiste nuova costruzione di un immobile ad uso residenziale con annessa piscina in vetroresina..

### **Progetto**

L'area nella sua interezza è pressoché pianeggiante. Non sono state apportate modifiche al terreno, tranne lo scavo necessario al collocamento della piscina. Architettonicamente la conformazione sarà

a forma di L con un blocco centrale suddiviso in zona giorno e zona notte suddivisa da un blocco centrale destinato a residenza mentre alle estremità si avranno da un lato un porticato con annessa pergola che delimita la zona d'ingresso e mette in comunicazione la zona porticato con il volume abitabile, mentre nella zona opposta il blocco scala che permette l'accesso alla terrazza, con adiacente pergolato per l'ombreggiamento.

I porticati come descritto saranno due:

Il primo porticato prospiciente la zona giorno, avrà un tetto a tripla falda in cls (capanna), rivestito in estradosso da tegole del tipo coppo siciliano;

Il secondo portico prospiciente la zona notte con un grandezza inferiore al primo seguirà la conformazione architettonica dell'immobile, con tetto piano.



## VISTA RETRO

I prospetti sono dettati da bucatore con archi, che si susseguono con larghezze diverse ma con le stesse altezze, scanditi da bucatore vuote per il solo passaggio tra gli ambienti esterni e bucatore con infissi che delimitano la zona esterna da quella interna.

Inoltre si è cercato di avere un corpo di fabbrica basso, tale da avere un basso impatto visivo sull'area.





PROSPETTO PRINCIPALE – LATO DESTRO INGRESSO



PROSPETTO PRINCIPALE – LATO SINISTRO





VISTA DALL'ALTO – LATO SUD-OVEST



VISTA DALL'ALTO – LATO NORD-EST

I porticati come descritto saranno due:

Il primo porticato prospiciente la zona giorno sarà aperto su tre lati, avrà un tetto a tripla falda in legno e rivestito in estradosso da tegole del tipo coppo siciliano;

I pergolati saranno delimitati dai muri di tompagnatura della casa stessa i quali seguiranno la conformazione architettonica dell'immobile con al di sopra travi in legno.

I prospetti sono dettati da bucatore con archi, che si susseguono con larghezze diverse ma con le stesse altezze, scanditi da bucatore vuote per il solo passaggio tra gli ambienti esterni e bucatore con infissi che delimitano la zona esterna da quella interna.

All'interno, troviamo la zona giorno composta da soggiorno/cucina, wc e camera da letto, disimpegnati tra loro. Tutti gli ambienti sono illuminati e areati essendo direttamente prospicienti le zone esterne, quindi verrà garantito un rapporto di aereo illuminazione adeguato ai fini di salubrità ed agibilità degli ambienti.

La struttura dell'immobile sarà in cls con solai in latero cemento, tompagnature in blocchi di poroton con spessore 0.25 cm, tramezzatura interna in blocchi di tufo con spessore di 0.10 cm. I solai saranno in latero cemento, sia in copertura piana che in copertura a falda. Tutti gli ambienti interni saranno rivestiti con materiali adeguati alla salubrità degli stessi. All'esterno l'immobile avrà un rivestimento a cappotto sia nelle superfici verticali che orizzontali. Gli intonaci esterni saranno a base di silicati mentre all'interno verranno usati intonaci del tipo cementizi.

Si useranno colori in prospetto, prevalentemente chiari/bianchi. Gli infissi saranno con telaio in legno o in pvc a discrezione della ditta proprietaria, di colore chiaro con vetrocamera a bassa emissione. Inoltre l'immobile sarà dotato di impianto solare termico e fotovoltaico, i quali verranno posizionati sul tetto piano in modo da non essere visibili da terra e quindi avere un basso impatto paesaggistico e un alto livello di efficientamento energetico.

Nella zona retrostante verrà installata una piccola piscina prefabbricata in vetroresina con dimensioni pari a 3.00 ml x 6.00 ml e profondità di circa 1.20 h.

Il solarium della piscina e gran parte della pavimentazione tra essa e l'immobile stesso verrà realizzato con pavimentazione del tipo teak con struttura sottostante in legno e supporti in pvc o similari per mantenere la permeabilità del suolo, mentre i restanti passaggi pedonali che permettono di raggiungere l'immobile stesso, saranno realizzati con autobloccanti posizionati su uno strato di pietrisco, anch'essi per mantenere la permeabilità del suolo.

Nel posizionamento dell'immobile e dei corpi accessori sul lotto, si è cercato di mutare e trasformare il terreno in maniera minima. Infatti essendo un lotto con una vasta piantumazione di ulivi e comunque su un'area paesaggisticamente e naturalmente protetta si è ricercata un'area sulla quale insistevano il minor numero di piante (ulivi). Gli ulivi in numero 4 (quattro), non essendo secolari e ricadenti all'interno della sagoma verranno infatti espianati e ripiantati sempre nella stessa proprietà, come meglio indicato nella tavola 1.2.

Tale procedura verrà inoltrata agli enti preposti con una richiesta motivata, contenente il numero preciso delle piante da spostare, con allegata la planimetria catastale del terreno in cui le stesse sono radicate.

La pavimetazione di quest'ultimi, sarà realizzata in autobloccanti posizionata direttamente su pietrisco per il livellamento degli stessi e la permeabilità del terreno.

Nel posizionamento dell'immobile sul lotto si è cercato di mutare e trasformare il terreno in maniera minima. Infatti essendo un lotto con una vasta piantumazione di ulivi e comunque su un'area paesaggisticamente e naturalmente protetta si è cercata un'area sulla quale insistevano il minor numero di piante (ulivi). Gli ulivi in numero 4 (quattro), non essendo secolari che ricadono all'interno della sagoma verranno infatti espantati e ripiantati sempre nella stessa proprietà, come meglio indicato nella tavola 1.7.

## **Conclusioni**

La lettura del territorio interessato, l'analisi del progetto nella sua globalità, ha permesso l'individuazione delle prevedibili alterazioni indotte nell'ambiente e la valutazione dell'impatto.

Dalle considerazioni fin qui svolte, discende che il progetto, già per le sue caratteristiche formali e funzionali, per il rispetto dell'ecosistema in generale e dei caratteri originali del luogo e per i notevoli vantaggi economici e sociali futuri, induce nell'ambiente considerevoli miglioramenti dal punto di vista economico, sociale e paesaggistico, a fronte di una modesta perturbazione dell'ambiente.

Pertanto si ritiene che i lavori realizzati s'inseriscano senza particolari danni nel sistema ambientale, limitando quanto più possibile le problematiche derivanti dalla sua realizzazione, questo fattore è dovuto anche dalla natura delle strutture prefabbricate le quali non vanno a modificare permanentemente con un intervento debolmente invasivo l'area stessa.

Dall'esame degli impatti possibili derivanti dalle opere realizzate, si può affermare che il progetto rispetta (vista la natura delle opere, del sito e dei vincoli) la naturalità del paesaggio e dell'ecosistema, coerentemente a quanto sopra specificato, il presente progetto garantisce la compatibilità tra ambiente ed opere progettate.

Terrasini, li 13/05/2025

Il Tecnico

---