

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"MACAT E PIU'" - ZONA C2ru

PROLUNGAMENTO DI VIA F.LLI CAIROLI

COMMITTENTI
LOTTIZZANTI:

sig. Mauro Usai

sig.ra Catia Fadda

Ma.Cat. srl

progettista incaricato
e referente per i rapporti
con gli enti locali:

dr. ing. Gianni Porcu

Studio Tecnico Associato
degli ingegneri Porcu-Sechi
Via Brunelleschi, 27
Oristano
tel/fax 0783 71315
postmaster@porcusechi.it

www.porcusechi.it

Sistema di gestione per la Qualità
certificato UNI EN ISO 9001

Attività

Timbro/Firma

concept generale e
progetto architettonico

Lissoni Architettura Milano
arch. Piero Lissoni

Via Goito, 9
20121 Milano
tel: +39 02 6571926/942
fax: +39 02 6578918
info@lissoniassociati.it

Attività

Timbro/Firma

consulenti

Attività

Timbro/Firma

Visti per approvazione:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"MACAT E PIU'"

Cod. comm.

MAC1

File

Elab. 2.5 - Relazione paesaggistica

Estensore

G.P.

Commessa

10/13

Data

01-10-2014

Aggiornamento

Rev. 00 01-10-2014

Oggetto:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Scala

Elaborato

Formato

A4

2.5

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE NELLA ZONA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA C2ru**

“MACAT E PIU”

Su Cungiau de is Barroccu

RELAZIONE PAESAGGISTICA



7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

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

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

Si vedano Elaborati di progetto

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono state prodotte tre simulazioni fotografiche dai principali punti di osservazione; il raffronto tra il contesto paesaggistico attuale e quello post-intervento è allegato in calce alla presente relazione, con apposito elaborato planimetrico dei punti di osservazione.

10a. 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):

cose immobili ville, giardini, parchi complessi di cose immobili bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

Piano Paesaggistico Regionale, 2006 – territorio costiero

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

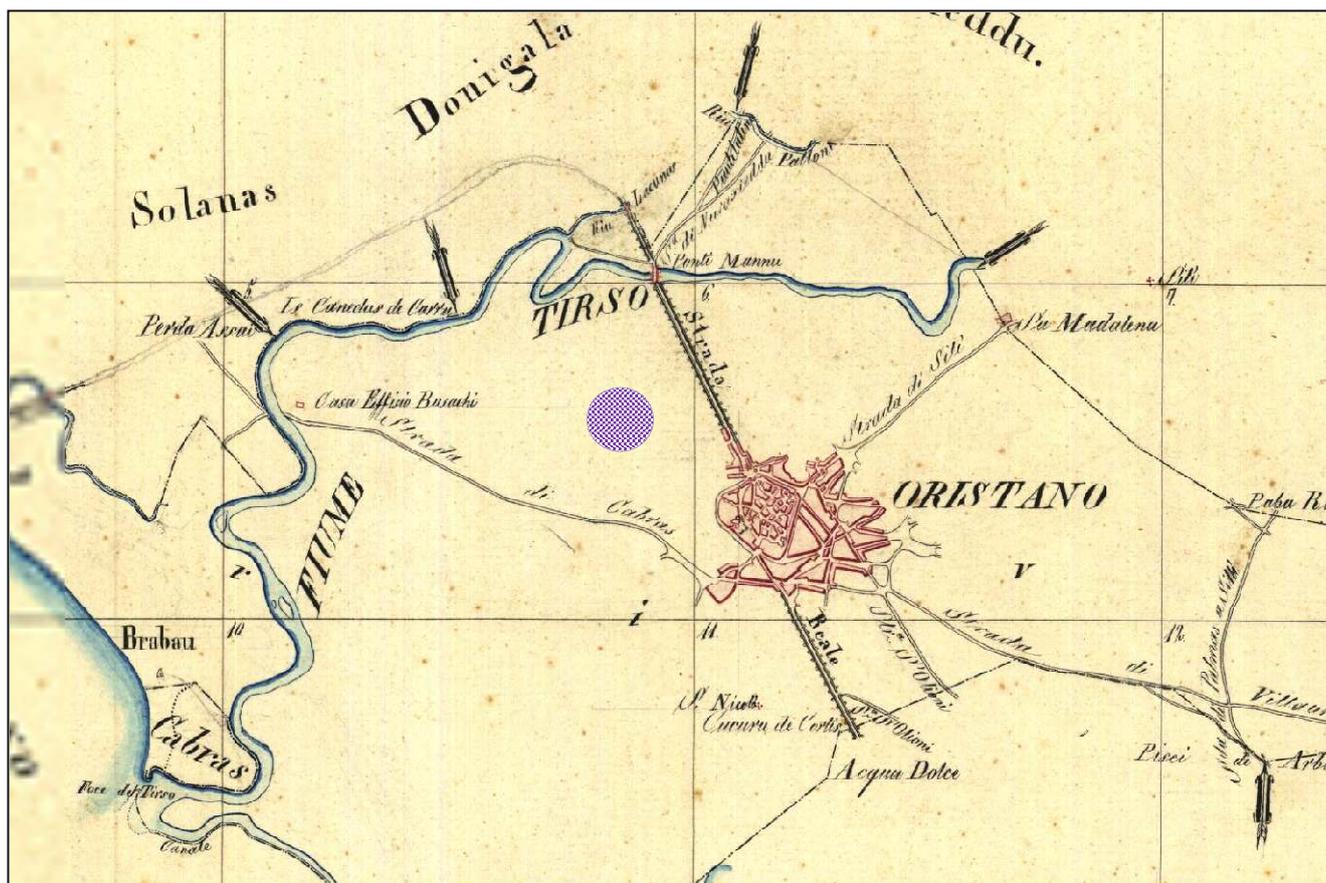
territori costieri; zone umide.

A. Premesse

A.1 Cenni storici

Dagli ultimi studi sull'origine storica di Oristano, prende piede la prova che vuole gli abitanti di Tharros, costretti nel 1070 ad abbandonare la costa a causa delle incursioni saracene, fondatori della città di Oristano la quale sorge sul luogo dell'antica Othoca, sulla via che da Karales (Cagliari) conduceva a Turrus Libyssonis (Porto Torres). La storia di Oristano s'identifica con la storia del Giudicato d'Arborea di cui era, appunto, la città principale. Dopo le vittoriose spedizioni contro il saraceno Mugahid, le repubbliche marinare di Pisa e Genova erano penetrate lentamente nell'isola, incoraggiate dall'importanza strategica della Sardegna. Così, mentre Pisa allacciava rapporti politici ed economici con il Logudoro, la Gallura ed il Cagliaritano, Genova, si guadagnava l'amicizia del giudice Comita d'Arborea che con un atto del 1131 poneva la sua famiglia e Oristano sotto la protezione del comune ligure. Col passare degli anni i tempi della concordia intergiudicale erano finiti: le due repubbliche marinare miravano alla conquista militare della Sardegna. La loro sete di potere contagiò i giudici che cominciarono a farsi guerra tra loro, favorendo i piani continentali. Spinto da Genova, Comita, tentò di usurpare il regno di Torres dopo la morte di Costantino; ma l'erede al trono Gonario, con l'aiuto delle armi pisane, riprese, nel 1130, il giudicato. Più tardi, Barisone succedeva, come figlio di Comita, a Gonario, tentando di divenire re di Sardegna. Invase il giudicato di Cagliari, costringendo il giudice Pietro a rifugiarsi presso il fratello, giudice di Torres, ma l'anno dopo attaccato da nord e da sud e assediato nel castello di Cabras, riuscì a stento a salvarsi con una fuga. Pisa tentava ora di acquisire il completo controllo dell'isola, sostenendo, nel 1192, Guglielmo di Massa giudice di Cagliari, e Costantino di Torres, a muovere contro Pietro, figlio di Barisone giudice di Arborea. Pietro fu imprigionato e il giudicato d'Arborea fu spartito fra Guglielmo e Costantino i quali un anno dopo si dichiararono guerra, e poiché la vittoria del primo fu completa, il secondo dovette rinunciare alla sua parte nel giudicato d'Arborea. A questo punto la storia di Oristano si complica tantissimo, tanto che gli storici non riescono né a precisare i tempi né i luoghi di come accadessero i fatti. Buona parte del 1200 presenta una serie complicata di successioni al titolo di Giudice d'Arborea, tanto che il papa Bonifacio VIII, stanco delle contese a cui la Sardegna era oggetto, concesse nel 1297, il Regnum Sardiniae et Corsicae a Giacomo II. Con ciò il papa non rispettava i diritti del giudicato d'Arborea, che cercò di sopravvivere alleandosi con l'Aragona e stipulando con essa un accordo feudale. Così nel giugno del 1323, le milizie iberiche, invocate dal giudice oristanese Ugone II di Bas, sbarcarono a Palmas di Sulcis e iniziarono la conquista del regnum. Ugone II di Bas morì dieci anni dopo aver realizzato il suo sogno filo-aragonese; ma prima di trovare pace eterna fece in tempo a mettere in dubbio la politica ed i vantaggi del nuovo regime. Ebbe così inizio la ribellione

del giudicato d'Arborea. Il 15 giugno 1354 un il potente esercito aragonese partì alla volta di Alghero da poco ribellatasi. Ma la campagna non fu tanto facile come prevedeva, e, dopo la poco onorevole pace di Sanluri, se ne tornò in patria apportando nel suo Regnum Sardiniae et Corsicae, nel 1355, il Parlamento, primo elemento costitutivo dell'autonomia. Il grande Mariano, giudice d'Arborea, mentre stava per liberare la Sardegna, morì di peste nel 1376; il regno passò quindi ai suoi figli Ugone III (1376-1383) ed Eleonora (1383-1404), la quale continuò eroicamente l'operato del padre reprimendo i focolai di rivolta in tutta l'isola.



Real Corpo di Stato Maggiore Generale (Catasto De Candia) – 1840 ca. – Foglio d'Unione di Oristano

Solo la sua scomparsa nel 1404, allentò la morsa intorno agli aragonesi, i quali nel 1409, a Sanluri, sconfissero definitivamente i miliziani del giudicato arborense. Il giudicato d'Arborea venne concesso come feudo a Leonardo Cubello nel 1410, che diventò marchese di Oristano e conte del Goceano. Alla sua morte gli successe nel 1427 il figlio maggiore Antonio e il fratello di questi Salvatore, nel 1455. La morte di quest'ultimo nel 1470, aprì il problema alla successione; l'erede designato, Leonardo Alagon dovette lottare contro Nicolò Carroz aspirante al feudo. La guerra che ne seguì, rivide accomunati i sardi che, attratti dal magico nome d'Arborea, assunto da Alagon, speravano di liberarsi dal pesante feudalesimo iberico. Nel 1478 si concluse l'ultima guerra sarda. Nei campi di Macomer, il 19 maggio 1478, si venne all'ultimo duello tra Arborea e Aragona che sancì la fine delle rivolte e del giudicato d'Arborea. Nei secoli XVI e XVII, alla miseria causata dalla

rarietà dei commerci, dalla pessima amministrazione, dalla peste e dalla carestia si aggiunsero le rovinose incursioni dei barbari. In questi due secoli Oristano conobbe la fame e la morte. Quando nel 1720 la Sardegna passò in mano al Piemonte, i sardi speravano in un miglioramento immediato della loro condizione. In effetti il nuovo governo portò delle migliorie, ma i problemi della Sardegna erano tali e tanti che né la relativa buona volontà del governo sabauda né i tentativi degli isolani riuscivano a risolverli completamente. Si ebbero nuove sommosse, represses, che si unirono alla carestia, che caratterizzò il XVIII secolo. Nel 1807 Vittorio Emanuele I divise la Sardegna in quindici prefetture, designando Oristano a sede del prefetto, che perse, successivamente, nel 1821. L'Editto di Carlo Alberto del 27 giugno 1837, nello stabilire lei tribunali collegati (Cagliari, Nùoro, Isili, Lanusei, Tempio e Oristano) fece tornare Oristano capoluogo di Prefettura Giudiziaria. Con l'ordinamento amministrativo del nuovo Regno d'Italia, la città di Oristano fu prescelta a capoluogo del circondario, comprendente 105 comuni. Cessava di esserlo con le soppressioni delle sottoprefetture il 2 gennaio del 1927, quando rimase compresa nella provincia di Cagliari. Nel 1953 fu presentato un disegno di legge per istituire in Sardegna una quarta provincia con capoluogo Oristano. Tale disegno fu accolto nel luglio del 1974, quando Oristano divenne capoluogo dell'attuale Provincia di Oristano.

Dal punto di vista dell'accrescimento urbano e del rapporto tra la città ed il suo contesto agrario circostante, al fine di comprendere anche l'evoluzione che ha portato all'assetto urbanistico attuale, risulta interessante leggere la sequenza delle ortofoto dal 1943 a oggi.

Il lotto oggetto dello studio di lottizzazione risulta una delle poche "invarianti" nel paesaggio territoriale in cui è inserito: ancora oggi, come in passato, non solo conserva la medesima forma ma anche il proprio utilizzo agricolo.

Nella sequenza delle foto, nella quale il lotto risulta lievemente evidenziato con una mascheratura cromatica giallo-verde in trasparenza, si è evidenziato con tratto continuo arancio il perimetro urbano di Oristano, e con linea arancio discontinua gli accrescimenti "sfrangiati" che, nella seconda metà del XX secolo, hanno trasformato l'agro fertile di "Sa Rodia – Bau 'e Cannas" in un abitato diffuso con caratteri a metà strada tra la periferia urbana e l'insediamento agricolo.

Proprio la necessità di riorganizzare, infrastrutturare e riqualificare questi ambiti di inurbamento spontaneo, hanno dettato l'individuazione di un'ampia zona di Riquilificazione Urbanistica (C2_{RU}), nel Piano Urbanistico Comunale di Oristano.

Da questo punto di vista, il lotto dei proponenti, che si è trovato "inglobato" nella perimetrazione dell'ampia area da sottoporre a riqualificazione urbanistica, si colloca quale oggetto improprio, non avendo al suo interno edificato da risanare. Infatti, vi si trovano solo alcuni vecchi depositi che hanno costituito per alcuni decenni un ricovero provvisorio di materiali e mezzi per una Impresa edile cittadina. Per questo il progetto in esame ha le caratteristiche di un piano di lottizzazione vero e proprio e non un Piano di Riquilificazione Urbanistica.



↑ 1943 – Il lotto è al centro di un'ampia zona agricola

Anche nel 1954 la vocazione è esclusivamente agraria ↓





↑ 1977 – La città si accresce, appaiono edifici sparsi nell'agro

Nel 2000 il lotto è ai margini urbani ↓





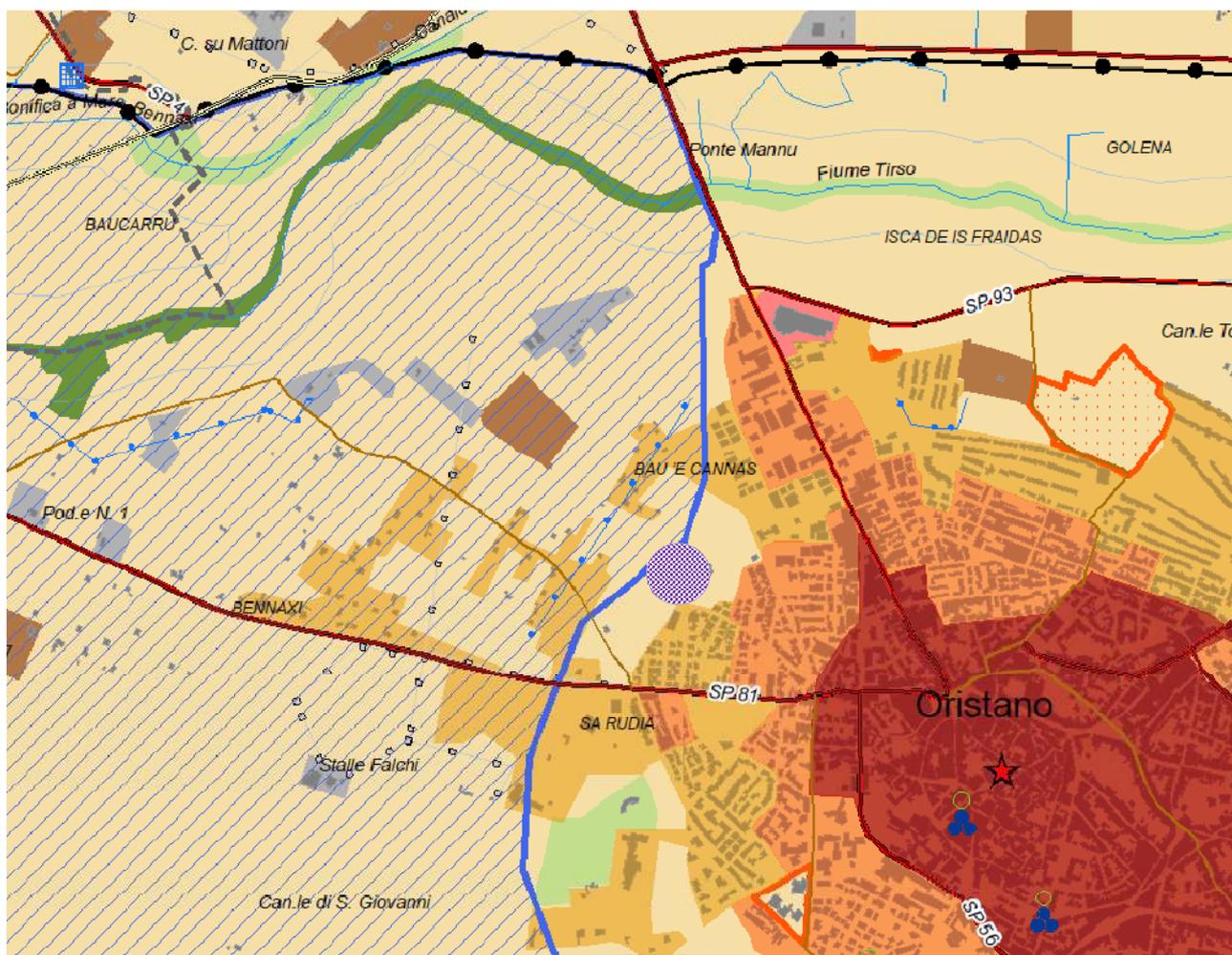
↑ 2006 – L'accrescimento è ormai compiuto e la zona si presenta come una area agricola a forte densità abitativa - 2008 ↓



A.2 Quadro della pianificazione vigente

Pianificazione territoriale

La zona C2_{RU} del territorio comunale di Oristano ricade nel Piano Paesaggistico Regionale – Ambito costiero n° 9. In tale strumento di pianificazione il lotto ricade in ambito agricolo, ai marginii di un'area umida pertinente al tratto terminale del Tirso, dal Ponte Mannu alla Foce. Inoltre, la perimetrazione della Fascia Costiera che racchiude tutta la città di Oristano fa rientrare il bene nelle fattispecie degli artt. 19-20 delle Norme di attuazione del P.P.R., così come ulteriormente modificate e specificate dalle varie Circolari assessoriali e delibere di Giunta Regionale, ovvero bene paesaggistico ex art. 143 D.lgs 42/2004.



La ripartizione dell'abitato per fasce di accrescimento (rosso-arancio-giallo) ricalca quanto già osservato nelle ortofoto precedenti; il terreno si colloca ai margini nordoccidentali dell'

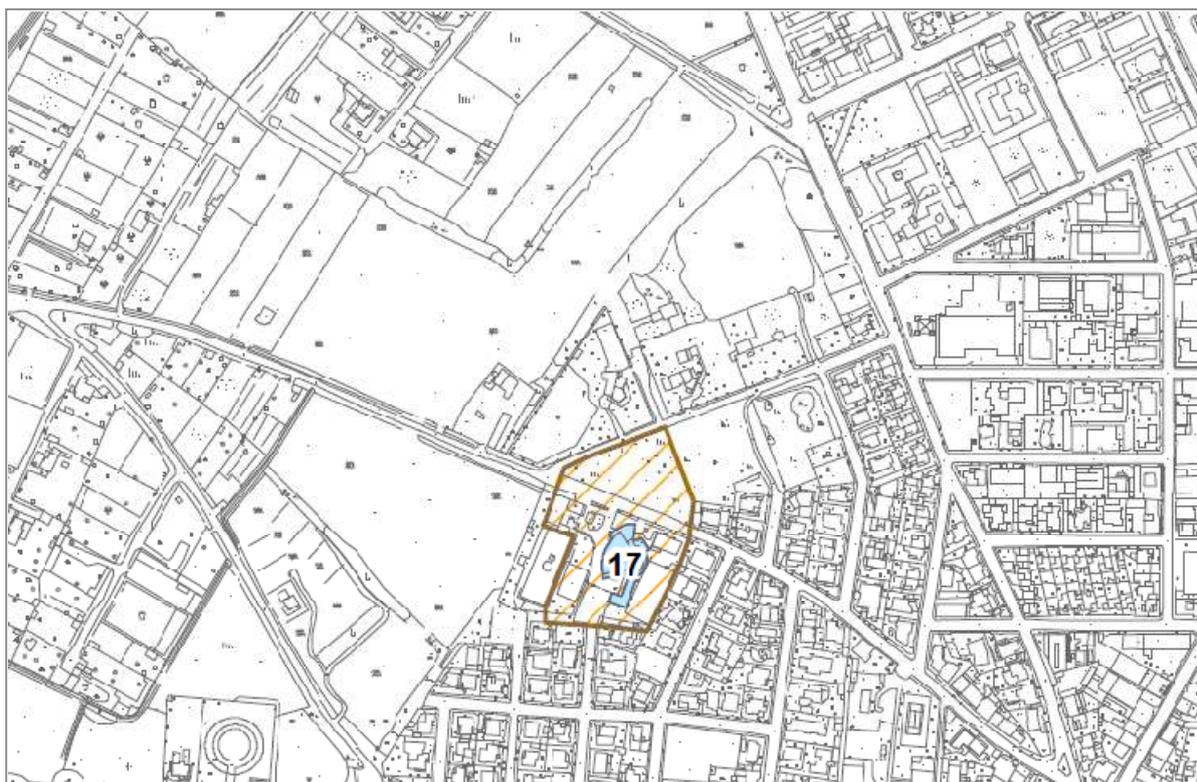
Pianificazione generale

Le zone C2_{RU} di Oristano sono definite nello strumento urbanistico generale vigente (PUC approvato in adeguamento al PPR) quali *quelle aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano e necessitano di Piani di Riqualificazione Urbanistica di iniziativa privata e/o pubblica per essere*

regolamentati e inglobati nel tessuto urbano, secondo le “Linee Guida per la Redazione dei Piani di Riquilificazione Urbanistica nelle aree C2ru e C2ru.f”, approvate dal Commissario Straordinario con Deliberazione n.031 del 13.10.2011.



Nella Carta di individuazione dei beni storico-culturali (Tav. 24A) viene introdotto il “Bene a Tutela



Condizionata - N° 17, 6640, Chiesa di S. Giuseppe Lavoratore”

Chiesa contemporanea con pianta a ventaglio inaugurata negli anni '50, arricchita all'interno da opere singole distribuite tra la grande aula singola e la piccola cappella laterale.

Tuttavia, l'intera lottizzazione è esterna al perimetro di tutela condizionata. La distanza tra il bene tutelato ed il più vicino edificio della lottizzazione è di oltre 100 m, e non esiste un rapporto di prospicienza diretta

Pianificazione attuativa

L'articolo 32 delle Norme di Attuazione del PUC e le Linee Guida di cui sopra disciplinano nel dettaglio le modalità cui devono attenersi i piani attuativi nelle zone C2_{RU}.

Come già detto, è parso più proprio chiamare il presente piano “Piano di Lottizzazione” piuttosto che Piano di Riquilificazione Urbanistica, in quanto per l'assenza di edificato all'interno del comparto è impossibile riferirsi ai concetti di Riquilificazione Urbanistica.

A.3 Descrizione dell'edificato urbano attuale nel contesto di riferimento

L'intervento si pone alle propaggini nordoccidentali di una zona residenziale di Oristano, formatasi a partire dalla fine degli anni '60.

La tipologia prevalente è la villa unifamiliare di tipo isolato o binato, generalmente a due piani fuori terra, raramente tre, di altezza media di circa 7-8 metri, con utilizzo esclusivamente abitativo e generalmente di notevoli dimensioni.

La costruzione ancora recente della gran parte degli edifici non ha ancora generato un ricambio edilizio sulla tipologia primitiva, mentre il recente Piano Urbanistico Comunale, che ha riquilificato urbanisticamente la destinazione di molte aree periferiche, quali quella in esame, ha innescato un fenomeno accrescitivo che, sebbene in proporzioni ancora embrionali, appare in procinto di diventare diffuso.

Il periodo costruttivo della zona (anni '70-'80-'90 del XX secolo) è stato caratterizzato da una libertà espressiva dei progettisti svincolata da canoni



tradizionali e, purtroppo, anche dai migliori canoni razionalisti o organici del XX secolo. È quindi velleitario ricercare una cifra stilistica o tipologica cui riferirsi.

Anche l'edificazione spontanea in agro, sempre avvenuta nel medesimo periodo storico, ha attinto da repertori slegati dalla tradizione (o falsamente tradizionali) e più riferibili alle ambizioni di vita all'aria aperta i cui modelli più facilmente si ritrovano in pubblicistica periodica del settore (riviste di giardini, case in campagna, etc.) che non nel più ricco repertorio tradizionale campidanese della casa a corte.

Per questo motivo, pur senza per questo contraddire la vocazione e la legittima domanda di una edilizia estensiva e prevalentemente unifamiliare, il progetto viene declinato con repertori stilistici moderni, linee semplici, grande attenzione al rapporto con la luce e con lo spazio verde circostante, materiali e tecniche costruttive aderenti al luogo, sostenibilità energetica.



A.4 Descrizione degli interventi

La lottizzazione si compone di un comparto “funzionale” unico, detto “macrolotto”, generato dalle proprietà di seguito elencate, per una superficie territoriale di oltre 2 ettari.

Le invarianti progettuali sono:

- La viabilità in prosecuzione della via Cairoli;
- La viabilità tangenziale Comunale in corso di progettazione;
- La forma del lotto ed il suo orientamento geografico;
- La giacitura orografica.

Queste invarianti hanno indirizzato la progettazione secondo un semplice sistema di gerarchie tra assi stradali veicolari, tra tipologie edilizie, tra spazi pubblici e servizi.

Dal punto di vista veicolare, l'asse di attraversamento che il Comune ha in corso di progettazione, e che lambirà il lato orientale della lottizzazione, avrà grado gerarchico superiore, e pertanto non è prevista la presenza di intersezioni di accesso al comparto. L'asse viario in prolungamento di Via F.lli Cairoli, pur destinato ad assumere una certa rilevanza locale, assume però il ruolo di connessione tra il tessuto urbano ed il comparto, ospitando due accessi al macrolotto, il primo con carattere di accesso principale, il secondo con carattere di accesso di emergenza.

Entrambi saranno accessi controllati e regolamentati, per una maggiore sicurezza e privacy dei proprietari.

Lungo il medesimo asse viario esterno meridionale si sono concentrate le cessioni per standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi), di fruizione collettiva.

La viabilità locale all'interno del macrolotto è organizzata attraverso una distribuzione a "pettine" che si chiude ad anello solo con due stretti passaggi pedonali.

Le strade interne, concepite per il solo traffico interno al condominio, non devono sottostare alle regole che governano le strade urbane, e perciò hanno una sezione ridotta (quasi da vialetti condominiali) ed una tecnologia drenante e a basso impatto, integrandosi così più facilmente con l'aspetto di campus residenziale che si è deciso di attribuire al comparto.

Attorno alle strade condominiali, con schema semplice ma ancora una volta legato a rigide logiche di orientamento, tipologia e rapporto reciproco, si svolgono le sequenze dei lotti edificabili, nella quasi totalità riferibili alla tipologia della casa isolata nel lotto - la più diffusa, se non praticamente l'unica, nella zona circostante. Differentemente dal contesto, però, si è scelta una tipologia rigorosamente a piano terra, dove risulta particolarmente curato il rapporto tra spazi interni e spazi esterni, tra orientamento geografico e cura della privacy, tra verde e comfort.

Questo è stato reso possibile dal basso indice territoriale disponibile, e quindi da un uso non intensivo del territorio.

Fanno eccezione due lotti centrali frontistanti la strada esterna, nei quali si è pensata una tipologia multifamiliare, su due livelli fuori terra, nella quale comunque i corpi sfalsati ed i passaggi connettivi tra essi garantiscono un alto mantenimento dell'indipendenza tra le abitazioni ed un rapporto edificatorio che privilegia gli spazi esterni.

Per quanto riguarda l'edificazione nei singoli lotti, si è optato per una gamma tipo-logica ristretta a tre abitazioni-tipo. Tuttavia, la giustapposizione degli schemi tipologici nel tessuto urbanistico secondo alcune varianti di orientamento, ha garantito di ottenere una omogeneità architettonica senza sfociare nella ripetitività geometrica.

I lotti di Tipo A, di superficie compresa tra 430 e 500 mq circa, consentono l'edificazione di abitazioni di 150 mq, taglio che, come può evincersi nelle tipologie di massima allegate al presente progetto consentono di avere tre camere da letto, oltre a soggiorno, cucina, due bagni e disimpegni armadiati.

I lotti di Tipo B, di superficie compresa tra 600 e 800 mq, con due eccezioni di 900 e 1100 mq circa, consentono l'edificazione di abitazioni di 175 mq, taglio che, come può evincersi nelle tipologie di massima allegate al presente progetto consentono di avere sempre tre camere da letto, più ampie, oltre a soggiorno, ampia cucina, tre bagni e disimpegni armadiati.

I lotti di Tipo C, di superficie compresa tra 1300 e 1500 mq, consentono l'edificazione di abitazioni di 210 mq, con le solite tre camere da letto, ma ciascuna ampia e dotata di cabina armadio, oltre ad ampio soggiorno, cucina, tre bagni e disimpegni armadiati. Nell'ampia porzione cortilizia si prevede la realizzazione di una piscina

Nelle tipologie dette "Residenze", sono invece previsti tagli tra i 100 ed i 150 mq, con schemi distributivi semplici ma sempre attenti all'esposizione ed alla privacy, in modo che anche questo modello tipologico, pur meno introverso di quello a villa isolata, conservi un livello di indipendenza tra le diverse unità garantito dalle cesure operate per mezzo dei corpi scala (aperti) tra i volumi residenziali.

Nella Relazione Illustrativa di piano sono enunciati i principi di bioedilizia e di sostenibilità dell'intervento che consentono di accedere alle premialità volumetriche.

A.5 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Gli effetti paesaggistici conseguenti alla realizzazione dell'opera sono contenuti, come può essere facilmente rilevato dalle simulazioni fotorealistiche in allegato.

La fascia verde tra la strada e l'insediamento, unitamente alle modeste dimensioni in altezza, rendono l'intervento molto poco invadente nella linea dell'orizzonte

L'impatto percettivo deve inoltre essere visto anche in chiave di una futura urbanizzazione di tutta la zona, contesto nel quale il presente intervento sarà ancor meglio inserito.

A.6 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Si rammentano i già citati accorgimenti mediante i quali gli interventi verranno inseriti nel contesto con appropriatezza:

- Altezze modeste: la quasi totalità degli edifici si sviluppa ad un solo piano fuori terra.

- Assenza di tetti a falde.
- Assenza di impianti nelle coperture.
- Grande cura del verde, come filtro visivo, acustico, ambientale.
- Utilizzo di tecniche costruttive e materiali locali, con ricerca di soluzioni che privilegino il basso impatto trasportistico, i materiali provenienti dal riciclo, i materiali biocompatibili, la riduzione dei consumi energetici, il recupero delle acque piovane.
- Utilizzo di segni architettonici semplici, cromie delicate, integrazione tra spazi interni ed esterni.

La realizzazione di un macrocondominio orizzontale, inoltre, consentirà una gestione del decoro urbano più attenta ed efficace.

Il Progettista

I Proponenti

ALLEGATO: DOCUMENTARIO FOTOGRAFICO CON SIMULAZIONI

Posizione geografica degli scatti





PV1 - ATTUALE

La prima immagine è relativa alla fuga prospettica che percepisce chi percorre la via Cairoli in uscita dall'odierno abitato.

Il contesto paesaggistico odierno è quasi esclusivamente agrario.



PV1 - RENDERING

La sistemazione stradale prevede una pista ciclabile laterale fiancheggiata da una fascia verde, che allontana le abitazioni dal nastro stradale. La modesta altezza degli edifici consente un approccio non invadente con lo skyline agricolo. Tuttavia, il più vasto comparto è destinato ad essere interessato da ulteriori interventi edilizi, con i quali l'aspetto agrario attuale verrà ad essere fatalmente e definitivamente mutato.



PV2 - ATTUALE

La prospettiva inversa, e cioè quella che si gode percorrendo il prolungamento di Via F.lli Cairoli in direzione della città, mostra i primi, radi, segni urbani nell'orizzonte, tra cui spicca il campanile della Chiesa di San Giuseppe Lavoratore e la torre Telecom.



PV2 - RENDERING

Anche da questa prospettiva si può percepire che la modesta altezza degli edifici non entra in competizione con lo skyline urbano. Il verde lungo la strada e le recinzioni basse consentono un rapporto armonico con le linee pulite degli edifici. I tetti piani limitano ulteriormente la sottrazione di orizzonte operata dall'intervento.



PV3 - ATTUALE

La terza prospettiva è riferita ad una strada periurbana, il cui tratto terminale consente un affaccio sulla lottizzazione. Qui lo skyline urbano è più percepibile, e si possono cogliere, oltre al campanile di San Giuseppe, alcuni immobili più alti della zona Tribunale-Provincia.



PV3 - RENDERING

In questo caso lo skyline viene perduto. Permane la sagoma del Campanile, ma la vicinanza con gli edifici, seppure di modesta altezza, copre l'orizzonte. E' comunque da rilevare che, con la prosecuzione dell'attuazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica del comparto, la stessa lottizzazione Macat verrà mascherata dall'edificazione del lotto adiacente, dal quale oggi, in quanto libero, è scattata l'immagine.



