



COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

Progetto

Piano di lottizzazione Convenzionata "Su Pitrasciu" in località Sa Rodia - zona C3

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

Elaborato

Allegato F Relazione Paesaggistica

Data

Luglio 2015

Committenti

Sig. Carlo Cerrone

Sig. Giuseppe Piras

Eredi Giovanni Deidda

Sig. Mario Sanna

Impresa di Costruzioni Batteta

Sig. Lucio Paolo Secci

Sig. Battista Lilliu

Sig. Francesco Mancino

Eredi Raimondo Loi

Eredi Nicolino Ogno

Sig. Giuseppe Lugas

Sig.ra Agnese Pippia

Progettisti

Dott. Ing. Giampiero P. Vargiu

Dott. Ing. Gianluca Lilliu

1. PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica è redatta ai sensi dell'art.146 comma 3 del DLgs 24.01.2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e Ambientali".

2. Leggi, Normativa e Strumenti Urbanistici di riferimento

- **Decreto Legislativo** 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- **Legge Regionale** 12.08.1998, n. 28 "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348";
- **Legge Regionale** 25.11.2004, n. 8 "Piano Paesaggistico Regionale";
- **D.P.C.M.** 12.12.2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";
- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Oristano – adozione definitiva D.C.C. n. 45 del 13.05.2010.

3. Inquadramento Territoriale

L'area di intervento del Piano di Lottizzazione in oggetto, inquadrata nel PUC vigente del Comune di Oristano in zona "C3 – Nuova Espansione", è sita in località "Su Pittrasciu", compresa fra il prolungamento della Via Fratelli Cairoli e la strada di collegamento tra Via Repubblica e il prolungamento della Via Fratelli Cairoli ed è distinta nel catasto del Comune di Oristano al Foglio 6, Mappale 754 e Foglio 6 Mappale 1561, con una Superficie catastale di 11.475 m².

Nella Figure 1 e 2 è evidenziata l'appartenenza del sito all'Ambito di Paesaggio Costiero n. 9 del Golfo di Oristano.

Nelle Figure da 4 a 7 sono evidenziati:

- ❖ Figura 4 - evidenza del sito alla viabilità territoriale;
- ❖ Figura 5 - evidenza del sito rispetto al territorio;
- ❖ Figura 6 - evidenza del sito rispetto alla Città;
- ❖ Figura 7 - evidenza del sito nel contesto.



Figura 1. Evidenza dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 9 "Golfo di Oristano".



Figura 2. Evidenza dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 9 "Golfo di Oristano".

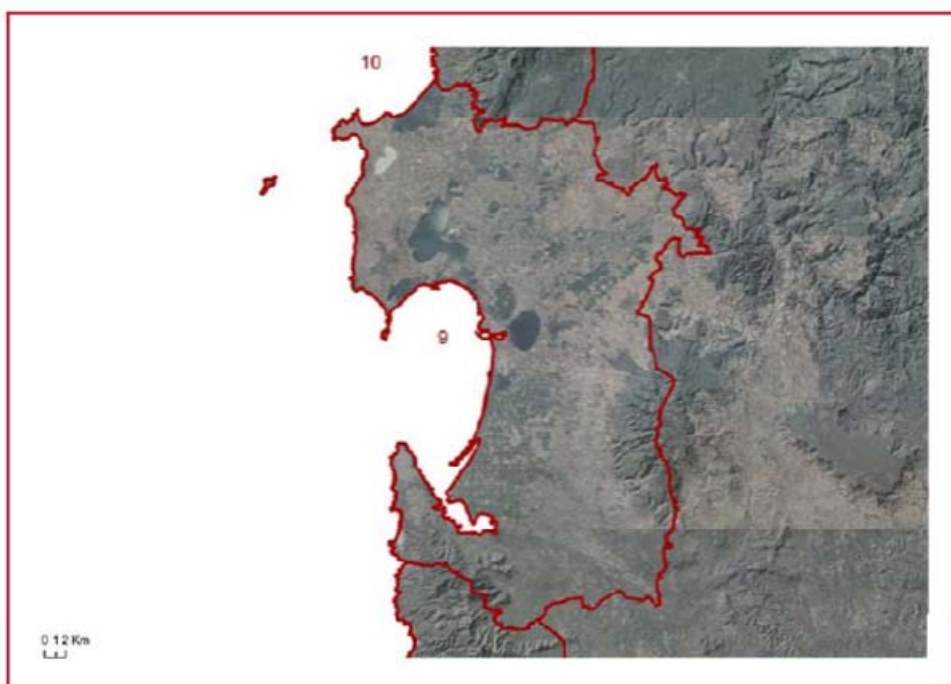


Figura 3. Evidenza dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 9 "Golfo di Oristano".

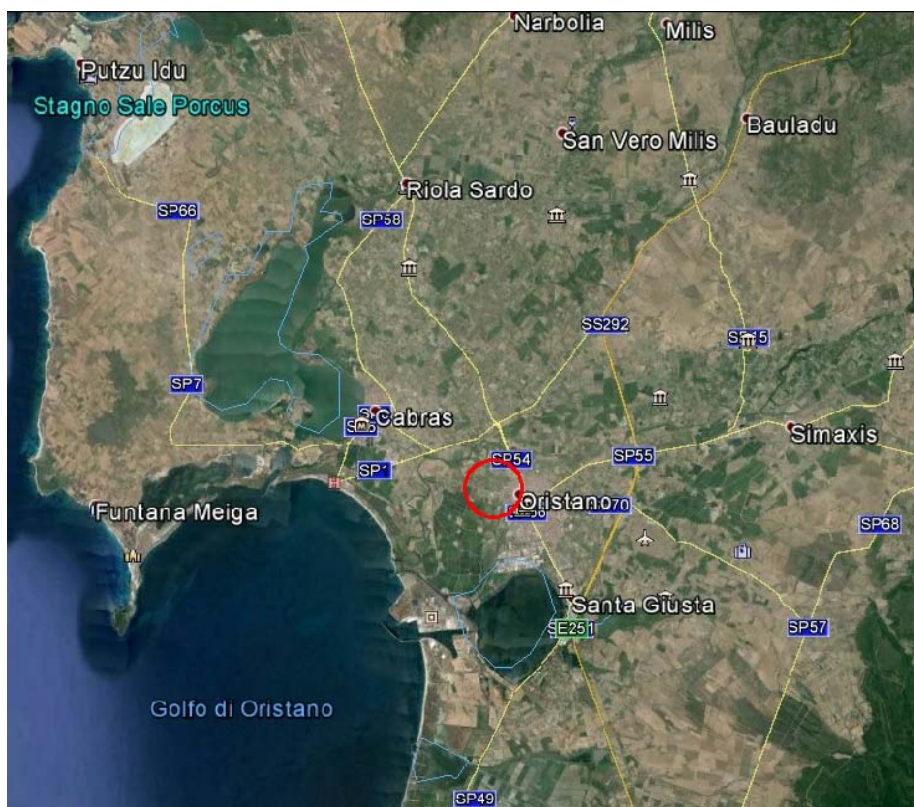


Figura 4. Evidenza del sito rispetto alla viabilità territoriale.

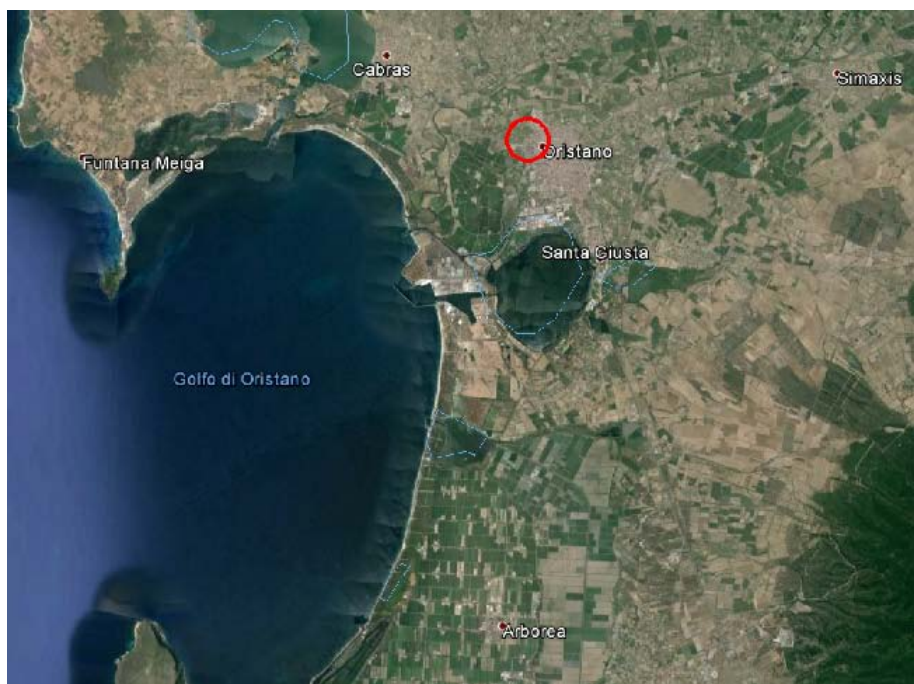


Figura 5. Evidenza del sito in ambito territoriale.



Figura 6. Evidenza del sito rispetto alla Città.



Figura 7. Evidenza del sito nel contesto.

4. Il Piano attuativo e il PPR

Dal punto di vista paesaggistico il *Piano di Lottizzazione* ricade nel Comune di Oristano, in area periferica ed adiacente al tessuto già urbanizzato, all'interno dell'Ambito di Paesaggio, definito e identificato dall'art.14 delle Norme di Attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale

(PPR), denominato *Ambito Costiero n. 9 “Golfo di Oristano”*. Tale Ambito di Paesaggio è sottoposto a tutela paesaggistica in quanto ricadente in Fascia Costiera, così come definita nell’art.19 delle stesse NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e perimetrata nella cartografia di cui all’art. 5 allegata al PPR.

La Fascia Costiera rientra nella categoria dei beni paesaggistici di insieme e relativamente al contesto in esame è delimitata nella tavola 528 II relativa all’Ambito n.9 “Golfo di Oristano” e riportata nelle Figura 8, 9 e 10 seguenti.

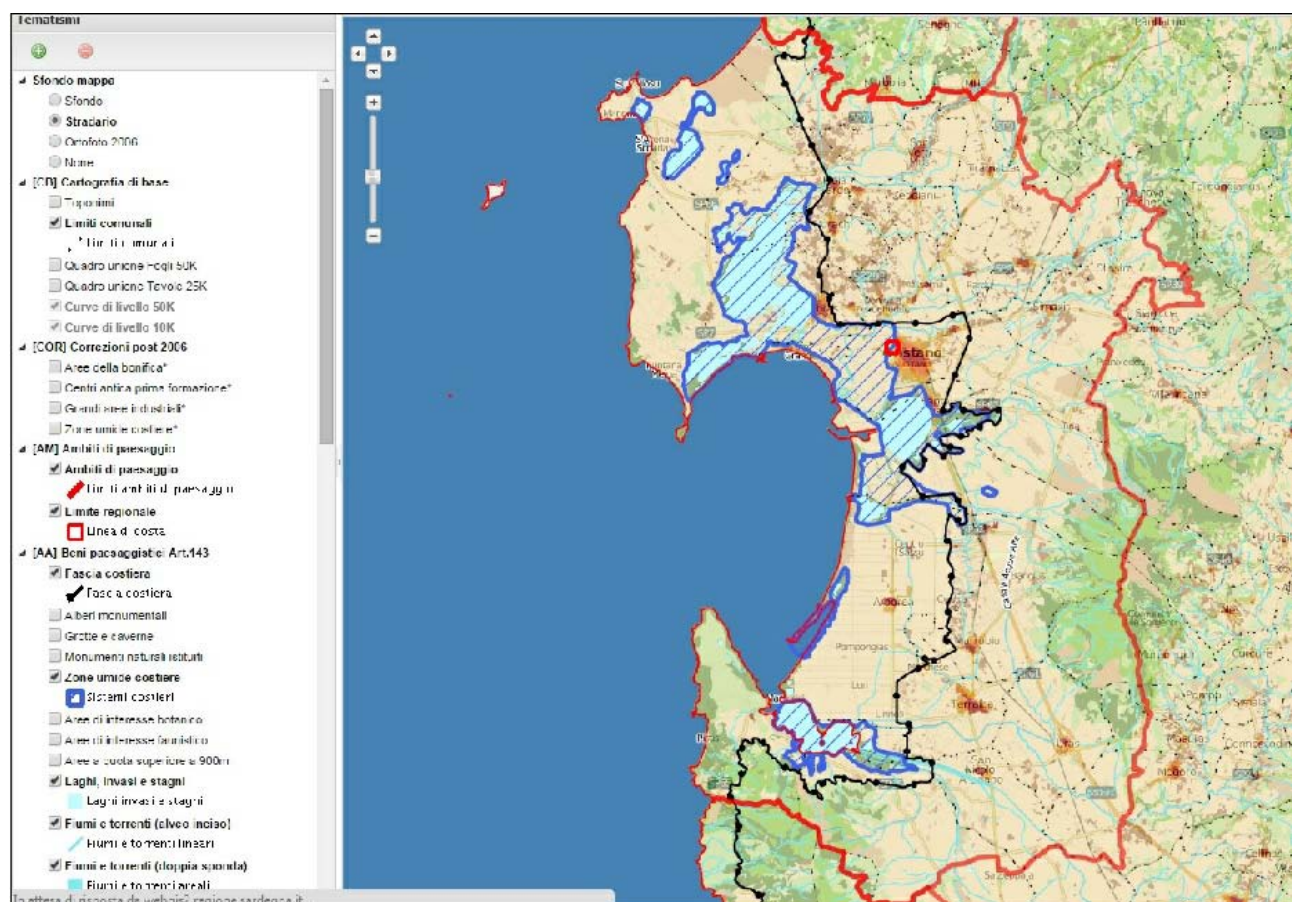


Figura 8. AMBITO n.9 "Golfo di Oristano - Foglio 528 sezione II Piano Paesaggistico Regionale.

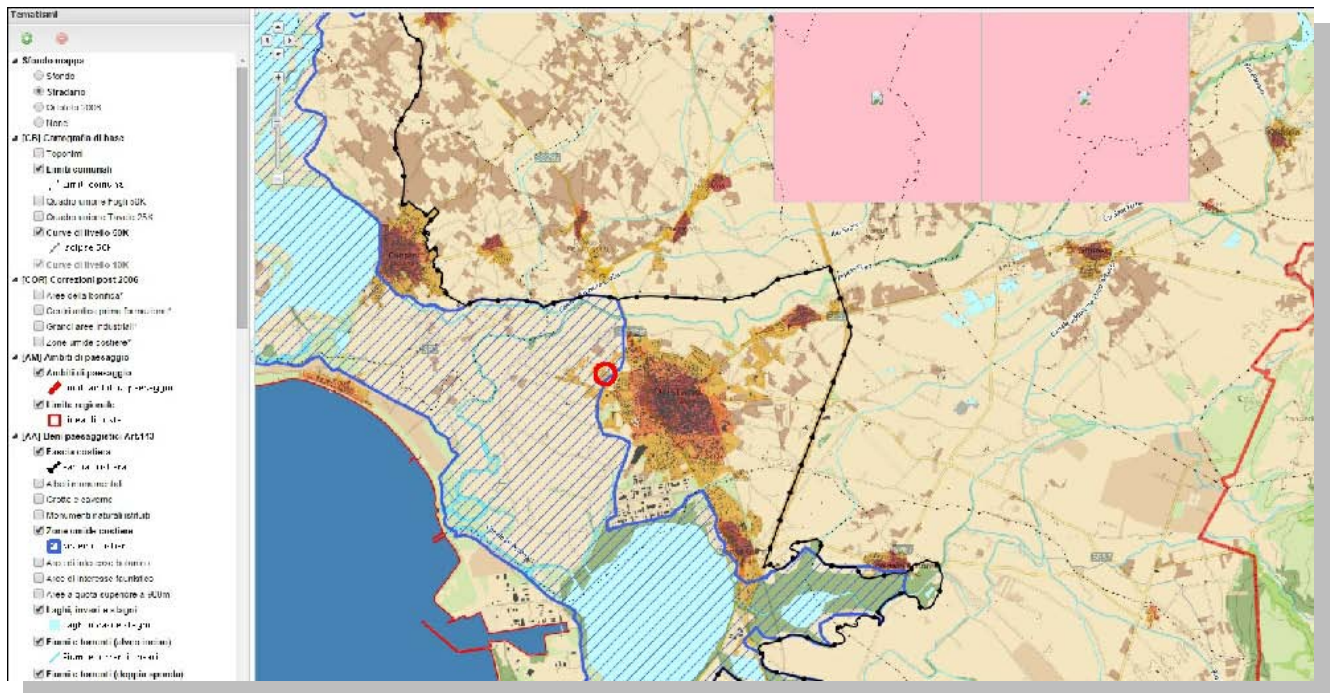


Figura 9. AMBITO n.9 "Golfo di Oristano - Foglio 528 sezione II Piano Paesaggistico Regionale. Individuazione del sito della Lottizzazione con il cerchio in rosso.

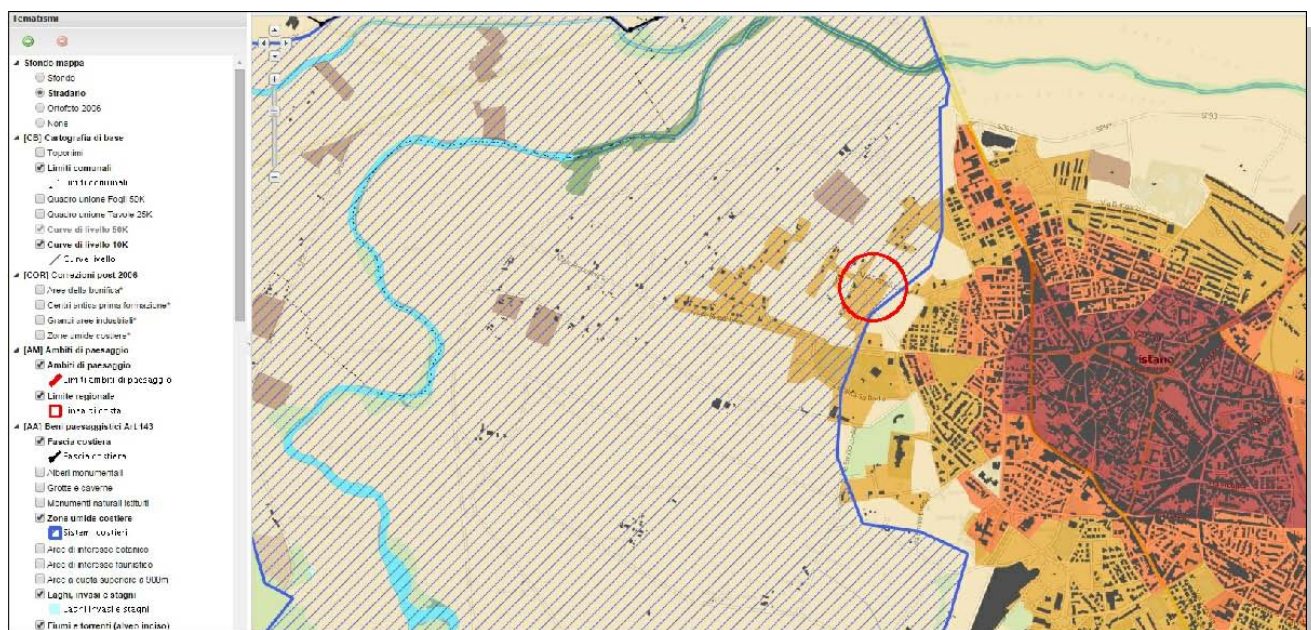


Figura 10. AMBITO n.9 "Golfo di Oristano - Foglio 528 sezione II Piano Paesaggistico Regionale. Individuazione del sito della Lottizzazione con il cerchio in rosso.

In particolare, dalla Figura 10 risulta evidente che la lottizzazione ricade in Zona Umida Costiera.

L'area in oggetto risulta ricompresa all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 9 "Golfo di Oristano".

Il Piano di Lottizzazione, pur ricadendo all'interno della Fascia Costiera, così come evidenziato nelle Figure precedenti, anche considerando che nell'intorno non esistono dei beni

identitari riconosciuti e sottoposti a tutela ricade in una zona antropizzata e semiurbanizzata, priva di peculiarità paesaggistiche, non interferisce con elementi di pregio ed in generale non crea nocumento ai beni tutelati.

La presente Relazione tende a valutare gli effetti della realizzazione della Lottizzazione prevista, con riferimento agli elementi costitutivi e ambientali del contesto territoriale sottoposto a tutela.

5. Il Piano Attuativo e il PAI

L'area su cui sorgerà la Lottizzazione, così come il territorio del Comune di Oristano, appartiene al Sub Ambito 2 "Tirso" del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), come evidenziato nella Figura 10, che individua i 7 Sub Ambiti del Bacino regionale.

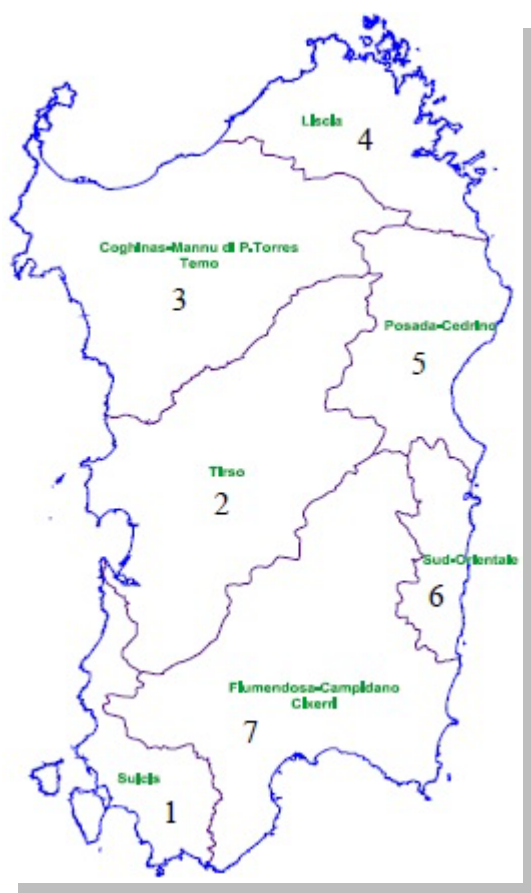


Figura 10. Individuazione dei Sub Ambiti della Regione Sardegna.

L'area di interesse della Lottizzazione non ha problemi dal punto di vista del Rischio e del Pericolo Geomorfologico.

Nelle Figure 11 e 12 sono evidenziati, con stralcio dal sito SardegnaMappe, il Rischio e il Pericolo Idraulico, che risultano, rispettivamente, Ri1 (moderato) e Hi1 (moderato).



Figura 11. SUB AMBITO n. 2 "Tirso" del PAI - Carta del Rischio Idraulico.



Figura 12. SUB AMBITO n. 2 "Tirso" del PAI - Carta del Pericolo Idraulico.

Il rischio idraulico si calcola con la seguente formula:

$$Ri = Hi * E * V$$

Dove:

- **Ri** è il rischio idraulico totale, calcolato secondo la Tabella di Figura 14 e 15;
- **Hi** è la pericolosità;
- **E** sono gli elementi a rischio, così come definiti nella Figura 16;
- **V** è la vulnerabilità.

Pericolosità		Frequenza (1/T)	Periodo di ritorno (T anni)
H ₁₁	bassa	0.002	500
H ₁₂	moderata	0.005	200
H ₁₃	alta	0.010	100
H ₁₄	molto alta	0.020	50

Figura 13. Relazione fra pericolosità, frequenza e tempo di ritorno nei fenomeni di piena (Estratto da Relazione Generale PAI).

Classe	Intensità	valore	Elementi a rischio	Pericolosità / T _r (anni)			
				H ₁₁	H ₁₂	H ₁₃	H ₁₄
				500	200	100	50
R ₁₁	Moderato	≤ 0.002	E1	R ₁₁	R ₁₁	R ₁₁	R ₁₁
R ₁₂	Medio	≤ 0.005	E2	R ₁₁	R ₁₂	R ₁₂	R ₁₂
R ₁₃	Elevato	≤ 0.01	E3	R ₁₁	R ₁₂	R ₁₃	R ₁₃
R ₁₄	Molto elevato	≤ 0.02	E4	R ₁₁	R ₁₂	R ₁₃	R ₁₄

Figura 14. Classificazione delle aree a rischio idraulico.

Rischio idraulico			Descrizione degli effetti
Classe	Intensità	Valore	
R ₁₁	Moderato	≤ 0,002	danni sociali, economici e al patrimonio ambientale marginali
R ₁₂	Medio	≤ 0,005	sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche
R ₁₃	Elevato	≤ 0,01	sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale
R ₁₄	Molto elevato	≤ 0.02	sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione delle attività socio-economiche

Figura 15. Descrizione delle classi di rischio idraulico e loro quantificazione.

Classi	Elementi	Peso
E ₁	Aree escluse dalle definizioni E2, E3 ed E4; Zona boschiva; Zona di protezione ambientale con vincolo estensivo (p.e. vincolo Galasso);	0.25
E ₂	Zone falde costiere con possibilità di frequentazione Zona agricola generica; Infrastrutture puntuali per le telecomunicazioni; Zona di protezione ambientale con vincolo specifico ma non puntuale (p.e. parchi, riserve...);	0.50
E ₃	Infrastrutture pubbliche (altre infrastrutture viarie e fondo artificiale, ferrovie, oleodotti, elettrodotti, acquedotti, bacini artificiali); Zone per impianti tecnologici e discariche di R.S.U. ed assimilabili, zone di cava e zone minerarie attive e non, discariche minerarie di residui di trattamento, zona discarica per inerti; Beni naturali protetti e non, beni archeologici; Zona agricola irrigua o ad alta produttività, colture strategiche e colture protette; Specchi d'acqua con aree d'acquacoltura intensiva ed estensiva; Zona di protezione ambientale puntuale (monumenti naturali e assimilabili);	0.75
E ₄	Centri urbani ed aree urbanizzate con continuità; nuclei rurali minori di particolare pregio; zone di completamento; zone di espansione; grandi insediamenti industriali e commerciali; servizi pubblici prevalentemente con fabbricati di rilevante interesse sociale; aree con limitata presenza di persone; aree extraurbane poco abitate; edifici sparsi; nuclei urbani non densamente popolati; aree sedi di significative attività produttive (insediamenti artigianali, industriali, commerciali minori); Zona discarica rifiuti speciali o tossico nocivi; Zona impianti industriali ad elevato rischio potenziale; Aree di intensa frequentazione turistica (zone residenziali estive, alberghiere; zone campeggi e villaggi turistici, spiagge e siti balneari, centri visita etc.); Beni architettonici, storici e artistici; Infrastrutture pubbliche strategiche (strade statali); Porti vari, aeroporti, stazioni.	1.00

Figura 16. Classificazione degli elementi a rischio e attribuzione del relativo peso.

Anche dalle Figure 17 (Carta delle aree a rischio piena), 18 (Carta delle aree inondabili) e 19 (Carta degli elementi a rischio), risulta che l'area di sedime della Lottizzazione (in basso a destra nelle immagini) non

presenta particolari problemi.

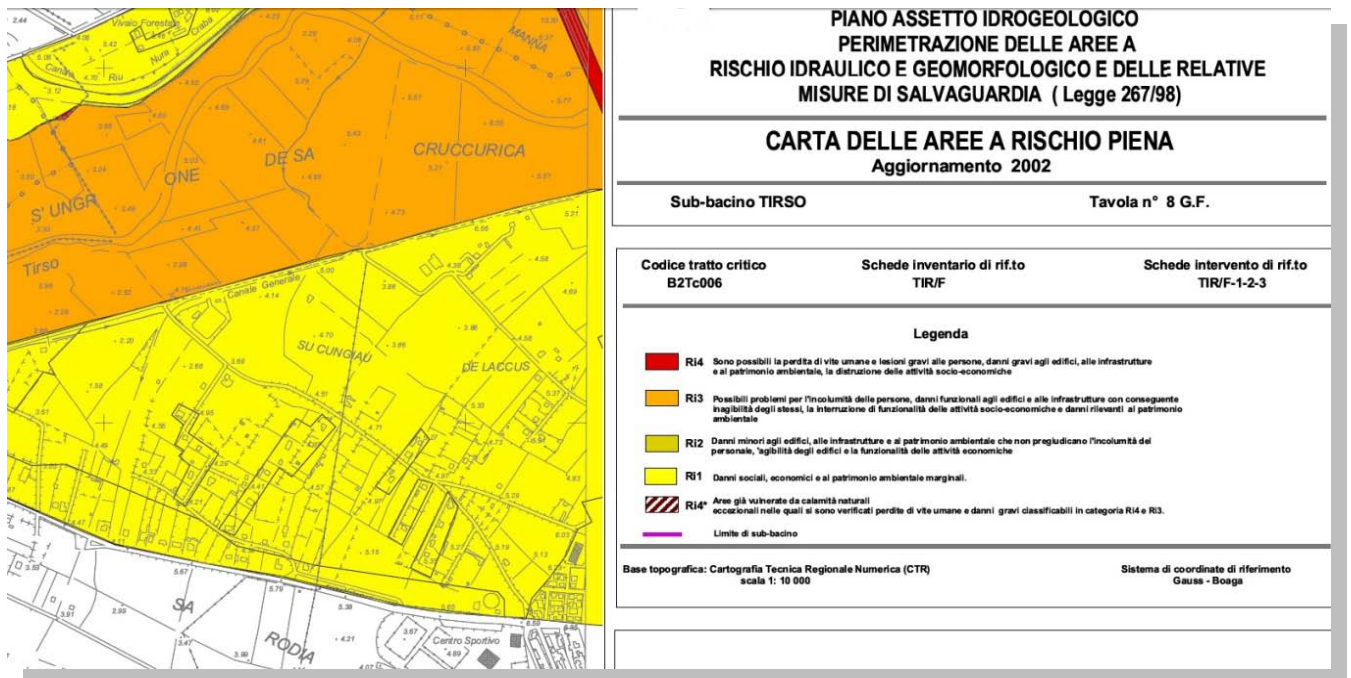


Figura 17. Carta delle aree a rischio piena.

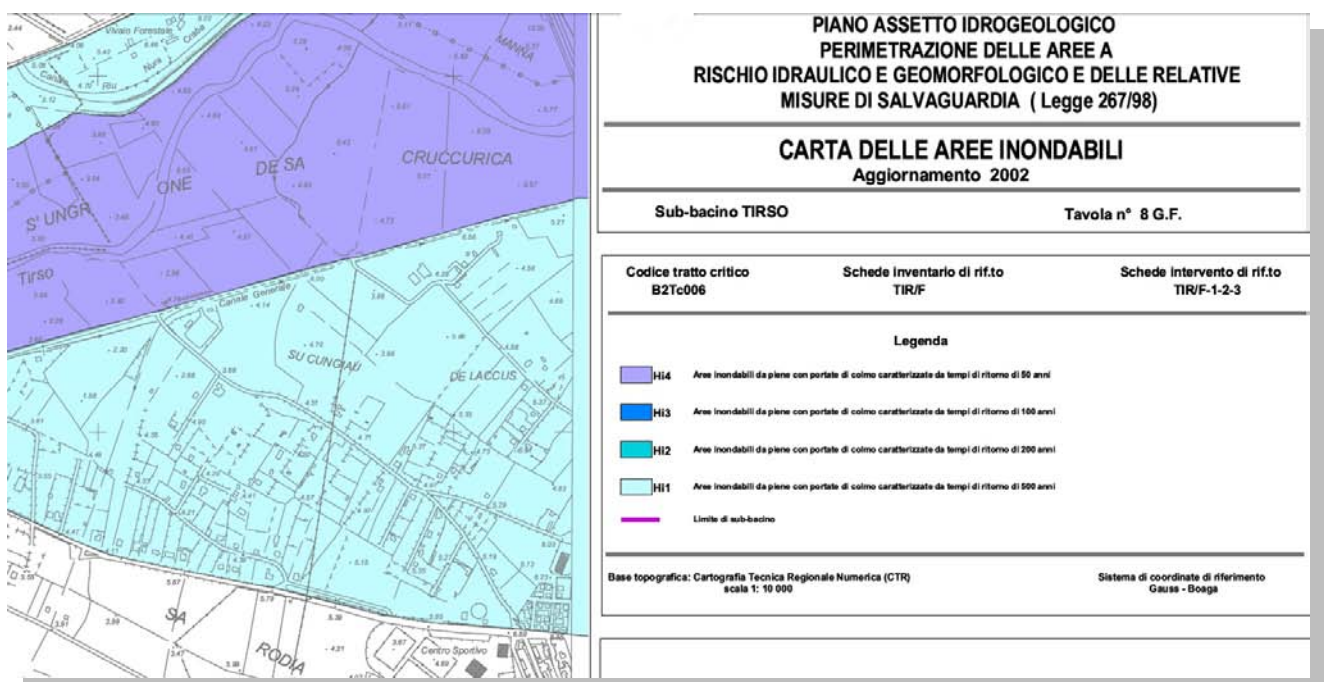


Figura 18. Carta delle aree inondabili.

Infatti:

- ❖ ha un tempo di ritorno delle piene di 500 anni;
- ❖ ha danni sociali, economici e del patrimonio ambientale marginali;
- ❖ appartiene ad un ambito urbano non particolarmente popolato.

Attraverso il brevissimo tratto di collegamento a Via Repubblica (circa m. 270), dall'area della Lottizzazione ci si trova agevolmente in centro. La circonvallazione ovest consentirà un facile collegamento anche con la Zona Industriale, mentre da Via Repubblica in breve tempo è possibile accedere alla strada di collegamento per Torregrande e Cabras. Nelle Figure 20, 21 e 22 sono rappresentati, rispettivamente:

- ❖ l'ubicazione dell'area della lottizzazione su estratto da Google Earth;
- ❖ l'ubicazione dell'area della lottizzazione su estratto dallo Zoning del PUC;
- ❖ la viabilità principale, di interesse per la lottizzazione.



Figura 20. Contesto urbano, in cui si inserisce la Lottizzazione.



Figura 21. Contesto urbano previsto dal PUC, in cui si inserisce la Lottizzazione.

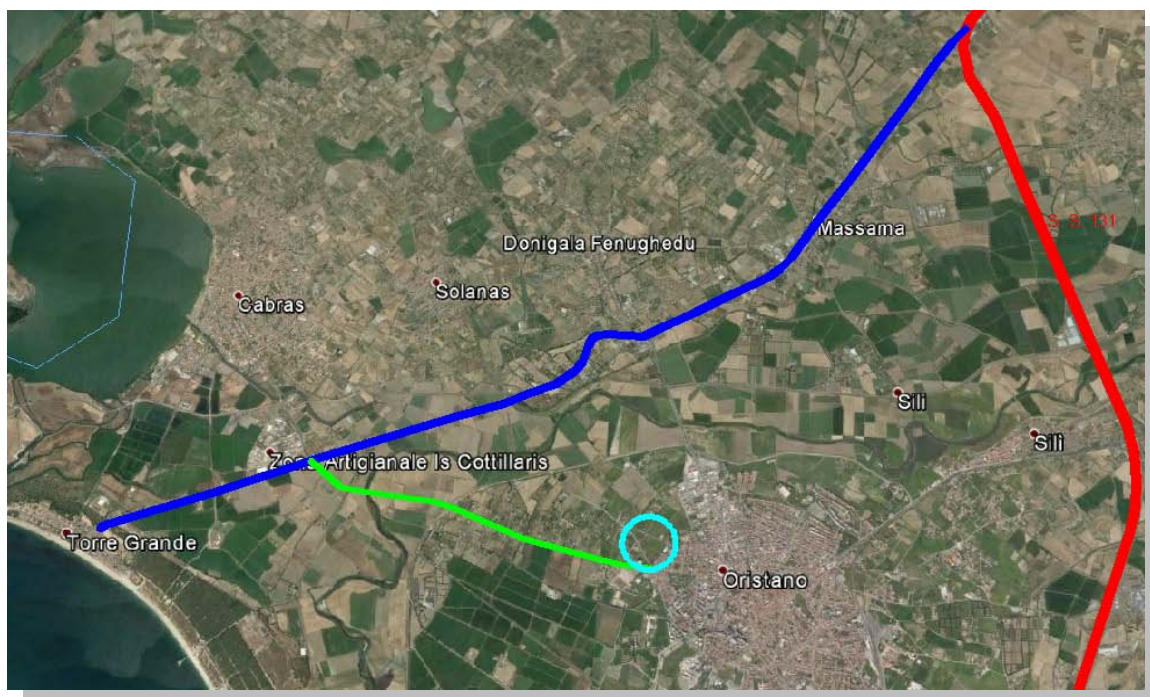


Figura 22. Contesto urbano, area della Lottizzazione e viabilità principale.

Impianti e arredo urbano esistente

Tolta la bitumatura di Via Repubblica e del tratto finale di prolungamento di Via Fratelli Cairoli per la gran parte la rete viaria è in sterrato e mancano le ordinarie opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi, impianti tecnologici interrati e pubblica illuminazione, rete idropotabile e fogna) presenta le caratteristiche tipiche delle aree periferiche cresciute in modo molto sfrangiato, in assenza di pianificazione urbanistico.

In particolare, a nord e a sud siamo in piena zona agricola.

Strutture e fabbricati esistenti

Le aree urbanizzate più prossime con l'area in esame (Via Repubblica e le case sparse lungo il tratto di prolungamento di Via Repubblica andando verso Brabau e nella zona circostante l'area oggetto della presente lottizzazione) sono caratterizzate da costruzioni generalmente destinate alla residenza, autonome e di grande dimensione, con edifici unifamiliari in molti casi dotati del cortile interno, risalenti in gran parte agli anni 1970 - 1990 (Figure 23 e 24).

Nel contesto edificato circostante l'area di intervento non risultano esistere edifici di pregio o soggetti a tutela. I materiali prevalentemente utilizzati sono il laterizio e le strutture portanti intelaiate in cemento armato.



Figura 23. Contesto urbano di Via Repubblica.

La ricerca di una comune chiave di lettura di tipo architettonico per l'edificato più vicino esistente risulta complesso essendo le costruzioni fortemente disarmoniche nelle tipologie, nelle forme, dimensioni e nelle finiture.

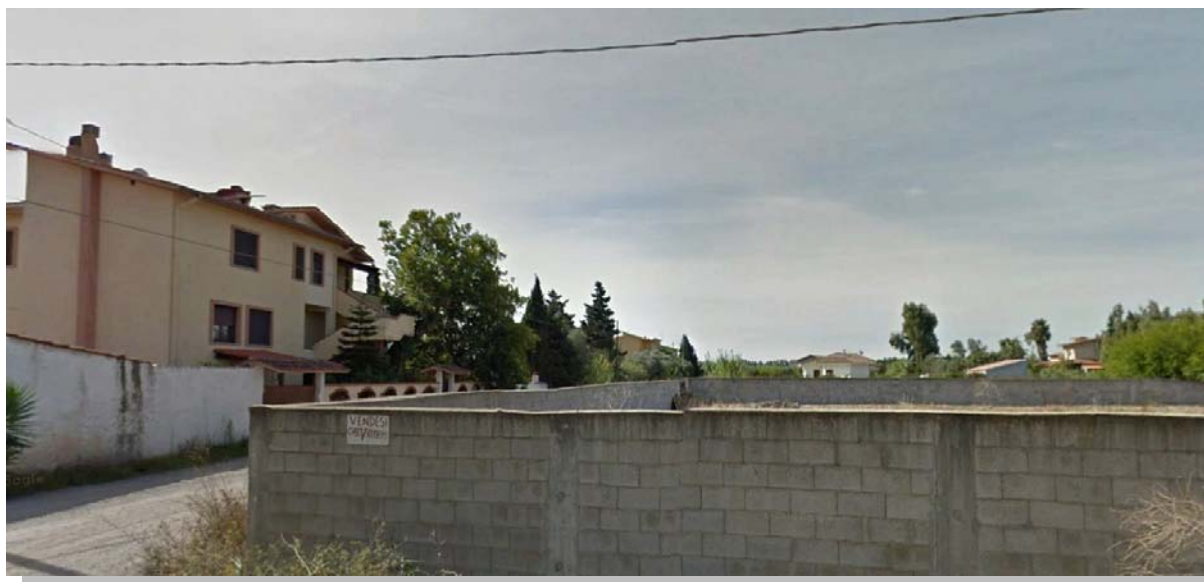


Figura 24. Contesto edificato nell'Ambito di riqualificazione urbana, fronte presente lottizzazione.

Gli edifici risultano caratterizzati da forme e volumi più complessi, estremamente eterogenei, con edificazione in arretramento rispetto al filo strada e ingresso attraverso giardino posto sul fronte strada. I volumi sono di dimensioni decisamente importanti, in alcuni casi con balconi o verande alle facciate, coperture più complesse, finiture alle pareti eterogenee, tali da non consentire una facile collocazione tipologica.

Le finiture caratterizzanti le costruzioni risultano altresì le più varie ed eterogenee.

Le pareti che prospettano sulla pubblica via sono per lo più intonacate con finitura liscia.

Le colorazioni delle facciate sono le più varie, passando da tonalità di bianco, grigio, verde, rosa, giallo paglierino fino all'arancio o giallo ocra.

Anche gli infissi risultano eterogenei sia nelle dimensioni che nei materiali o nei sistemi di oscuramento. Risultano impiegati infatti serramenti per lo più in legno color noce/rovere, in alluminio ed in pvc, con colorazioni variabili.

Anche le recinzioni esterne ed i cancelli risultano molto eterogenei essendo realizzati in alcuni casi in muratura cieca, in altri con materiali metallico o in cemento prefabbricato.

L'impossibilità di riconoscere nell'esistente edificato più prossimo una chiara caratterizzazione storica e tipologica è risultato un limite in fase progettuale per l'intervento proposto.

La proposta progettuale della Lottizzazione, come risulta dalle fotosimulazioni successive, propone soluzioni che danno risposta convincente riguardo agli aspetti evidenziati in questo breve capitolo sulle strutture e fabbricati esistenti.

7. RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO MEDIANTE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Questi aspetti sono evidenziati nella Tavola 2 allegata al PL.

8. DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

Nella Figura 25 è evidenziato il planivolumetrico del PL.



Figura 25. Planovolumetrico del Piano di Lottizzazione.

8.1 Descrizione sintetica delle caratteristiche della Lottizzazione

La presente lottizzazione è costituita da 30 lotti, su una superficie territoriale pari a mq 11.475,00.

La lottizzazione garantisce autonomamente gli standards urbanistici di cessione previsti dall'articolo 85 all'art. 89 - "Zona Omogenea S" delle NTA, sottozona S1, S2, S3 ed S4.

Per le aree interessate dalla lottizzazione, secondo quanto previsto dal vigente P.U.C. del Comune di Oristano e delle linee generali da esso fissate, nel rispetto dell'articolo 33 "sottozona C3 - Nuova Espansione delle Norme Tecniche di Attuazione, si è adottata una soluzione urbanistica generale per la suddivisione degli spazi e la loro destinazione come evidenziato nella Tabella 1 seguente.

Tabella 1. DATI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

St - Superficie territoriale	11.475,00 mq
It - Indice di edificabilità territoriale	1,00 mc/mq
Vmax - Volume edificabile massimo	11.475,00 mc
Vs - Volume per servizi pubblici - 10%	1.147,50 mc
Vr - Volume per le residenze - 70%	8.032,50 mc
Vscr - Volume per servizi connessi con la residenza - 20%	2.295,00 mc
Dt - Densità territoriale	150,00 mc/ab
N.ab - Numero di abitanti insediabili	77 ab

La volumetria massima realizzabile, come già esposto precedentemente, è di 11.475,00.

La volumetria massima prevista in progetto è quella di Tabella 2.

Tabella 2. AREA OMOGENEA "C3" - NUOVA ESPANSIONE

PARAMETRI URBANISTICI GENERALI DI PROGETTO

Superficie territoriale del comparto	11.475,00 mq
Superficie fondiaria	9.769,66 mq
Indice fondiario massimo	3,00 mc/mq
Indice fondiario medio	1,07 mc/mq
Volume edificabile per le residenziale e per servizi strettamente connesse con le residenze	10.327,50 mc
Rapporto di copertura massimo	0,50

La distribuzione della volumetria residenziale è stata fatta inglobando anche quella relativa ai servizi strettamente connessi con la residenza.

Per l'esame delle superfici dei lotti e le tipologie edilizie si rimanda alla Tavola n. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e.

Le tipologie edilizie sono puramente indicative della capacità edificatoria dei lotti e non sono da

interpretare come tipi edilizi vincolanti per gli stessi. Resta fermo il rispetto dei parametri e degli indici di progetto relativi ai lotti.

Sono state prese in considerazione le seguenti scelte progettuali:

1. lo studio planimetrico e distributivo delle superfici della lottizzazione è stata fatta tenendo conto della conformazione del comparto, delle richieste della committenza e di quanto previsto dalle normative vigenti;
2. la distribuzione fisica proposta per l'edificazione ripete, quasi fedelmente, le linee di confine territoriali, al fine di ottimizzare i lotti stessi.
3. in linea di massima la suddivisione dei lotti non si discosta in maniera significativa da quella originaria;
4. le cessioni per gli standards dei servizi sono stati, il più possibile, accorpati, nel rispetto, anche, dell'esistenza del canale del Consorzio di Bonifica e della futura esigenza di realizzare nella intersezione delle due strade esistenti una intersezione rotatoria, come da Linee Guida C2 per la redazione dei Piani di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f, Tavola 9 "Planimetria viabilità e parcheggi".

Le zone S1 e S2 e parte di S3 (ricomprese nella Sp della Tavola 4 "Planimetria della Zonizzazione") non sono state fisicamente suddivise, lasciando all'Amministrazione Comunale la scelta di operare in maniera più opportuna, definendo i vari spazi secondo le esigenze della collettività.

La superficie da destinarsi alla zona “S4 – Aree per parcheggi” prevista dalle normative, è stata individuata a ridosso degli altri standard, in modo da garantire il suo utilizzo ottimale anche dalla parte pubblica e il collegamento tra le strade adiacenti alla lottizzazione.

La viabilità della lottizzazione è garantita dalle strade adiacenti esistenti, con le caratteristiche previste nelle Linee Guida C2 per la redazione dei Piani di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f. In particolare, le sezioni tipo stradali prevedono:

- per il prolungamento della Via Fratelli Cairoli, una larghezza di m 12,60 complessivi, di cui m 6,00 da destinarsi alle carreggiate, m 1,50 da destinarsi a ciascun marciapiede, m 0,50 per le cunette laterali e m 2,60 per la pista ciclabile includendo la cordonata;
- per la strada di collegamento tra la Via Repubblica e il prolungamento di Via Fratelli Cairoli, una larghezza di m 9,50 complessivi, di cui m 5,50 da destinarsi alle carreggiate, m 1,50 da

destinarsi a ciascun marciapiede e m 0,50 per le cunette laterali.

La carreggiata sarà realizzata mediante la sistemazione di un sottofondo di misto di cava (Tout-venant) ben costipato e compattato dello spessore minimo di cm. 25. La stesura di uno strato di base (binder) dello spessore di cm. 7 e la finitura con la realizzazione del tappeto d'usura dello spessore di cm. 2 non sono computate tra gli oneri a carico dei lottizzanti, ma saranno parte delle opere generali a cura del Comune. Lateralmente saranno realizzate delle cunette in cls della larghezza di cm 50, al fine di consentire un miglio deflusso delle acque meteoriche.

La condotta delle acque bianche sarà realizzata in tubi di cls vibrocompresso del diametro di mm 400, intervallata ogni 20 metri circa da un pozzetto di ispezione delle dimensioni interne di cm 100x 120, al fine di consentire la manutenzione della condotta.

Lateralmente alla strada saranno realizzate delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, posizionate a circa 20 metri l'una dall'altra e collegate direttamente al pozzetto di ispezione mediante fognoli in PVC del tipo pesante del diametro di mm 200.

La condotta delle acque nere per lo scarico dei reflui domestici sarà realizzata con le caratteristiche previste nella Relazione Illustrativa e Tecnica.

Gli allacci ai privati saranno realizzati mediante pozzetti sifonati da posizionare a bordo lotto, collegati direttamente al pozzetto d'ispezione con una tubazione in grès ceramico del diametro di mm 200.

La rete idrica sarà realizzata così come prevista nella Relazione Illustrativa e Tecnica.

La rete di illuminazione pubblica sarà realizzata con lampioni in acciaio zincato verniciato e lampade adeguatamente dimensionate al fine di garantire una corretta illuminazione di tutto il comparto, con le modalità e le tipologie previste nella Relazione Illustrativa e Tecnica.

La predisposizione dei cavidotti per la realizzazione delle linee elettriche di bassa tensione e per la telefonia, sarà eseguita in comune accordo rispettivamente con l'ENEL e la TELECOM, al fine di garantirne la corretta ubicazione e l'adeguato dimensionamento degli stessi.

Nel dimensionamento degli impianti si è tenuto conto delle verifiche previste dalla normativa vigente e dalle norme di buona tecnica.

8.2 Elementi di valore paesaggistico

L'area oggetto dell'intervento, pur ricadendo all'interno dell'ambito costiero, non risulta

caratterizzato da valori paesaggistici di rilievo. La stessa affermazione può essere fatta anche per le aree urbanizzante più prossime e, in particolare, quelle sfrangiate sottoposte a risanamento urbanistico, anche per l'estrema eterogeneità dell'edificato esistente che caratterizza l'intera area.

8.3 Impatto sul paesaggio in seguito alle trasformazioni proposte

L'intervento proposto non comporterà alcuna demolizione di fabbricati esistenti, se non la rimozione di recinzioni in stato di degrado e la sistemazione dei terreni. Grazie alla gradevole sensazione derivante dall'aspetto finito, armonico ed omogeneo delle costruzioni in progetto, avrà certamente utili ricadute anche nei confronti dell'area immediatamente limitrofa. Tali caratteristiche possono essere di esempio e contribuiranno ad attenuare le carenze del contesto e rappresenteranno per quest'ultimo un sicuro riferimento.

8.4 Elementi di mitigazione e compensazione necessari

L'intervento in progetto non rappresenterà alcuno stravolgimento dell'attuale assetto urbanistico della zona, a meno della sottrazione del suolo naturale; per tale motivo non si ritengono necessari interventi di compensazione.

L'intervento nel suo insieme rappresenterà un tassello del completamento del contesto, con la dotazione dei servizi

8.5 Appartenenza a sistemi naturalistici come riserve, parchi naturali o boschi

L'area non ricade in zone facenti parte di perimetri forestali delineati o parchi del Piano Paesaggistico in vigore.

8.6 Sistemi insediativi storici, presenza di centri storici, edifici storici diffusi

L'area in esame non ricade in insediamenti o centri storici, né risultano presenti nelle immediate vicinanze edifici storici di particolare importanza o soggetti a tutela.

8.7 Paesaggi agrari, assetti culturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine

Non si rilevano paesaggi agrari di particolare importanza.

8.8 Tessiture territoriali storiche, cinture, viabilità storica

Poiché trattasi di quartieri limitrofi sorti nell'espansione dell'abitato successiva al secondo dopo guerra, non si riconoscono nel contesto tessiture territoriali storiche, cinte murarie o viabilità storiche.

8.9 Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale

Nel contesto di riferimento non si rilevano particolari tipologie edilizie tipiche caratterizzanti.

8.10 Appartenenza a percorsi panoramici o ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici

L'area in esame non fa parte di nessun percorso panoramico né a particolari ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici.

8.11 Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica

Non si rileva alcuna particolare appartenenza ad ambiti di forte valenza simbolica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE

1. Foto simulazioni aeree su immagini estratte da Google Earth



Immagine aerea stato attuale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Simulazione aerea n. 1



Simulazione aerea n. 2



Simulazione aerea n. 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE

2. Foto stato attuale e simulazioni di progetto



Foto stato attuale vista n. 1



Simulazione di progetto vista n. 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Foto stato attuale vista n. 2



Simulazione di progetto vista n. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Foto stato attuale vista n. 3a



Simulazione di progetto vista n. 3a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Foto stato attuale vista n. 3b



Simulazione di progetto vista n. 3b

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Foto stato attuale vista n. 4



Simulazione di progetto vista n. 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Foto stato attuale vista n. 5



Simulazione di progetto vista n. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Foto stato attuale vista n. 6



Simulazione di progetto vista n. 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Foto stato attuale vista n. 7



Simulazione di progetto vista n. 7

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI VISTA

