

Comune di Loiri Porto San Paolo. Provincia di Olbia –Tempio.

Piano di Lottizzazione
“Le Vedute di Tavolara”
(legge 1150/42 art. 28 e s.m.i.)

Il Committente: Soc. **“Le Vedute di Tavolara”** s.r.l.

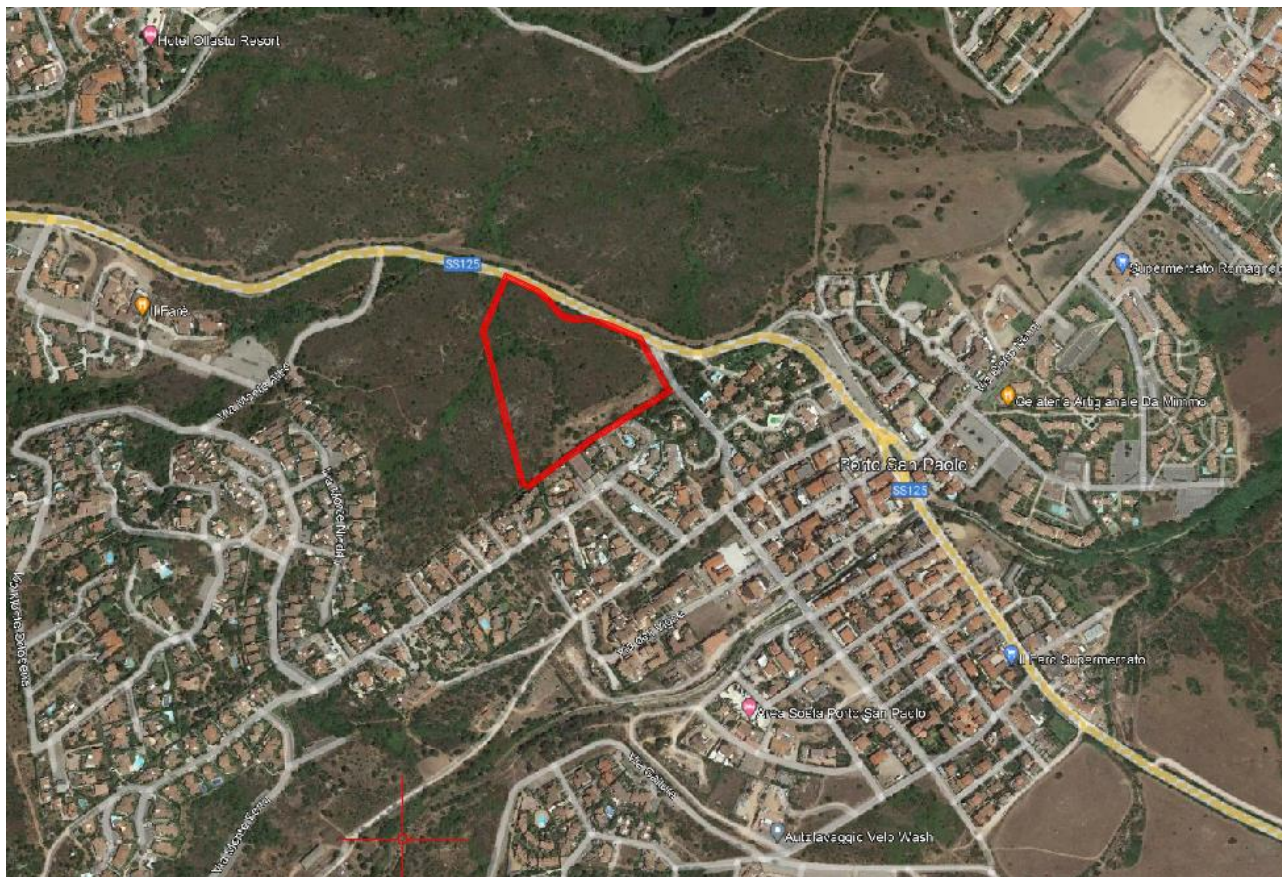


All. 3. Relazione Paesaggistica

I Progettisti: Arch. Andrea G. Antolini
Arch. Antonio Antolini

Premessa

La presente relazione paesaggistica, redatta ai sensi del Decreto n° 152/06 del 03.06.2006 "testo Unico in materia ambientale" e del Decreto n° 42 del 22.01.2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio", parte III art. 146, commi 4 e 5, accompagna la proposta progettuale che prevede la realizzazione di un insediamento residenziale nei pressi del centro abitato di Porto San Paolo nel Comune di Loiri Porto San Paolo con l'obiettivo di descrivere e di verificare le previsioni progettuali con la normativa di tutela paesaggistica introdotta dal PPR, approvata dalla Regione Sardegna.



Aerofoto con evidenziata l'area di intervento

Il concetto di paesaggio a cui si fa riferimento si struttura a partire dalle risorse, dagli elementi naturali e dai segni lasciati dall'uomo presenti sul territorio. Le relazioni storiche, funzionali, visive, culturali, simboliche, molteplici e specifiche che intercorrono tra gli elementi e le parti del paesaggio e la sua costruzione ed organizzazione (sistemi di paesaggio) ne definiscono il carattere, rendendolo singolare, con una identità riconoscibile.

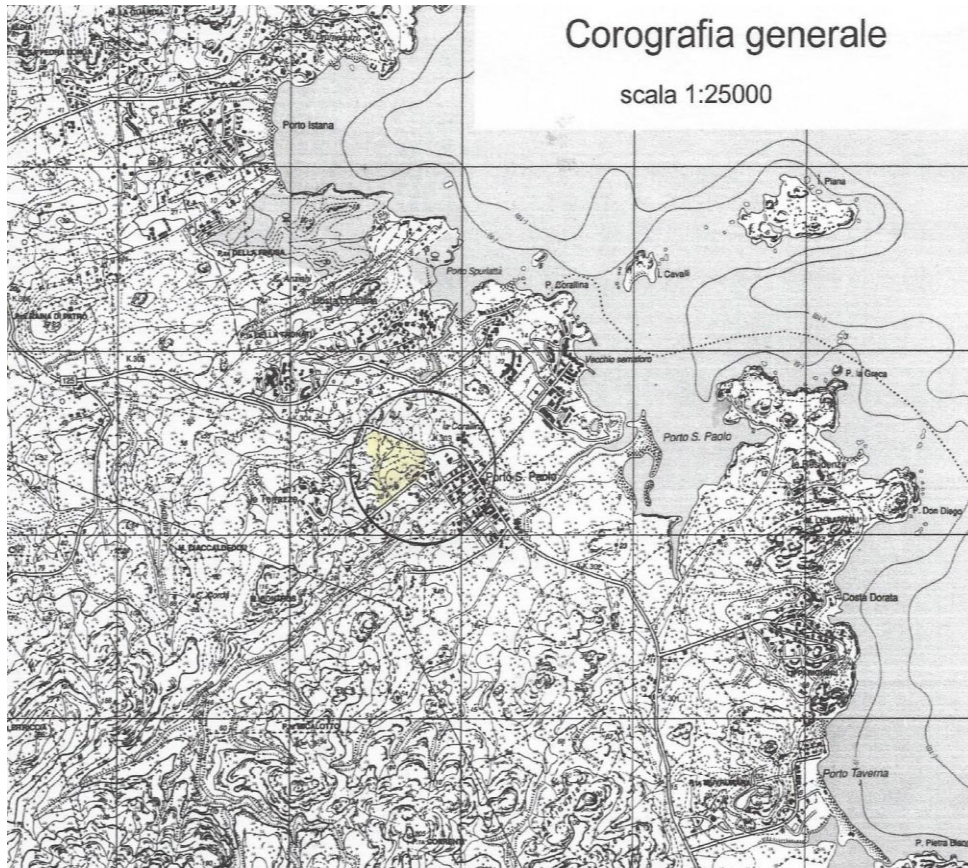
In tal senso, il progetto, nel trasformare il paesaggio, intende operare in sinergia con l'ambiente, avviando un momento di confronto con quell'organizzazione spaziale per rinforzare le esperienze vissute e le relazioni esistenti. Con questo obiettivo che il progetto del nuovo insediamento residenziale vuole perseguire si accolgono quindi tutte le componenti paesaggistiche che il contesto suggerisce in termini di espressioni di valori culturali e di relazioni affinché nella trasformazione non si perda la riconoscibilità, la qualità e l'identità storica e culturale della popolazione e del luogo.

Per l'area oggetto del presente progetto è stata già presentata una proposta di Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale con Nulla Osta Paesaggistico rilasciato dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari in data 11.04.2003 con prot. 2646

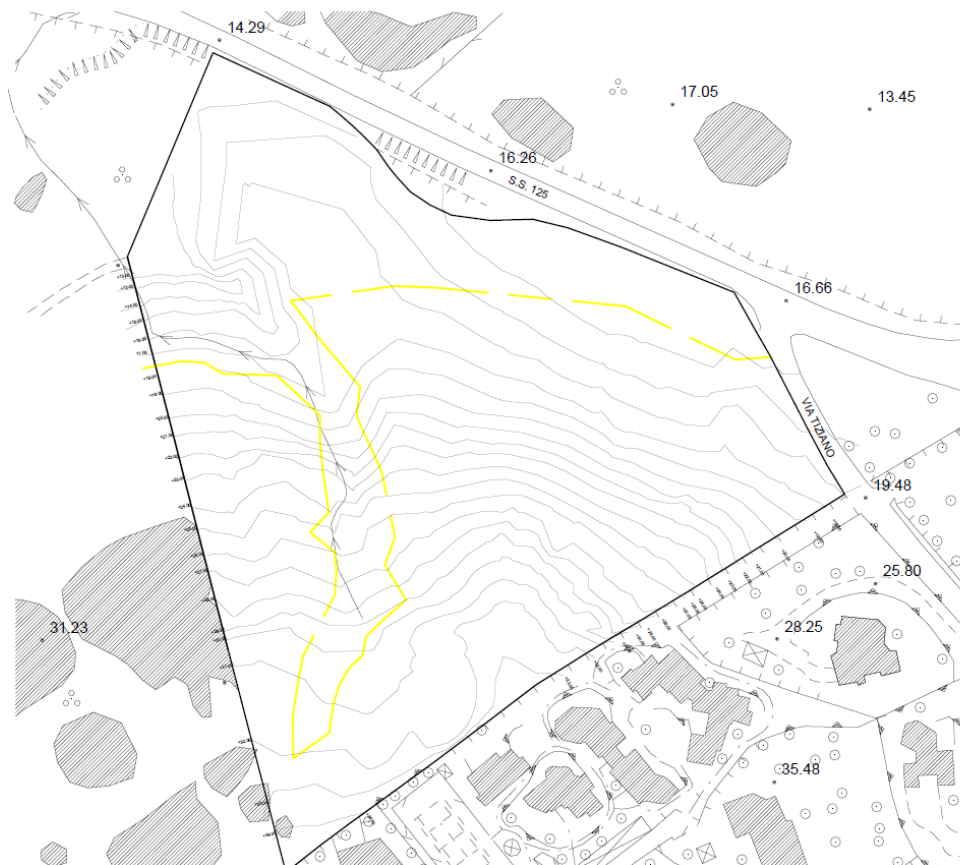
Parte I. Analisi dello stato attuale

Assetto fisico dell'area

L'area interessata dal Piano di lottizzazione è ubicata in prossimità dell'abitato di Porto San Paolo, frazione del Comune di Loiri Porto San Paolo, lungo la strada Statale n° 125 (orientale Sarda).



Si estende per circa 2 ettari secondo una configurazione vagamente triangolare, per una lunghezza media di 200 mt ed una profondità media di 190 mt con andamento altimetrico in pendenza da est verso ovest fra i quali si registra un dislivello di circa 20 metri.



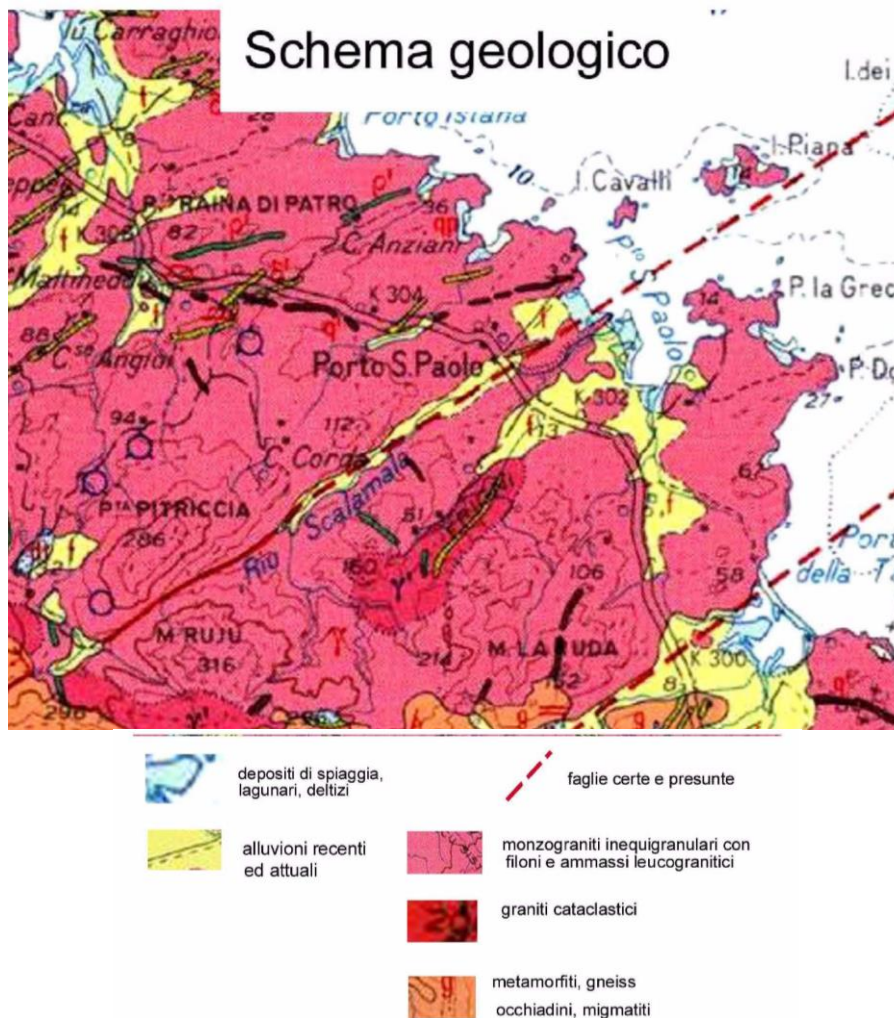
Rilievo piano altimetrico dell'area in oggetto

Caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche

La zona Assiale del basamento ercinico della Sardegna, che comprende la parte del basamento situata a NE della Linea Stintino-Dorgali, la Nurra settentrionale, l'Asinara e soprattutto la Sardegna nordorientale è costituita da rocce metamorfiche e da rocce granitoidi, quest'ultime prevalenti.

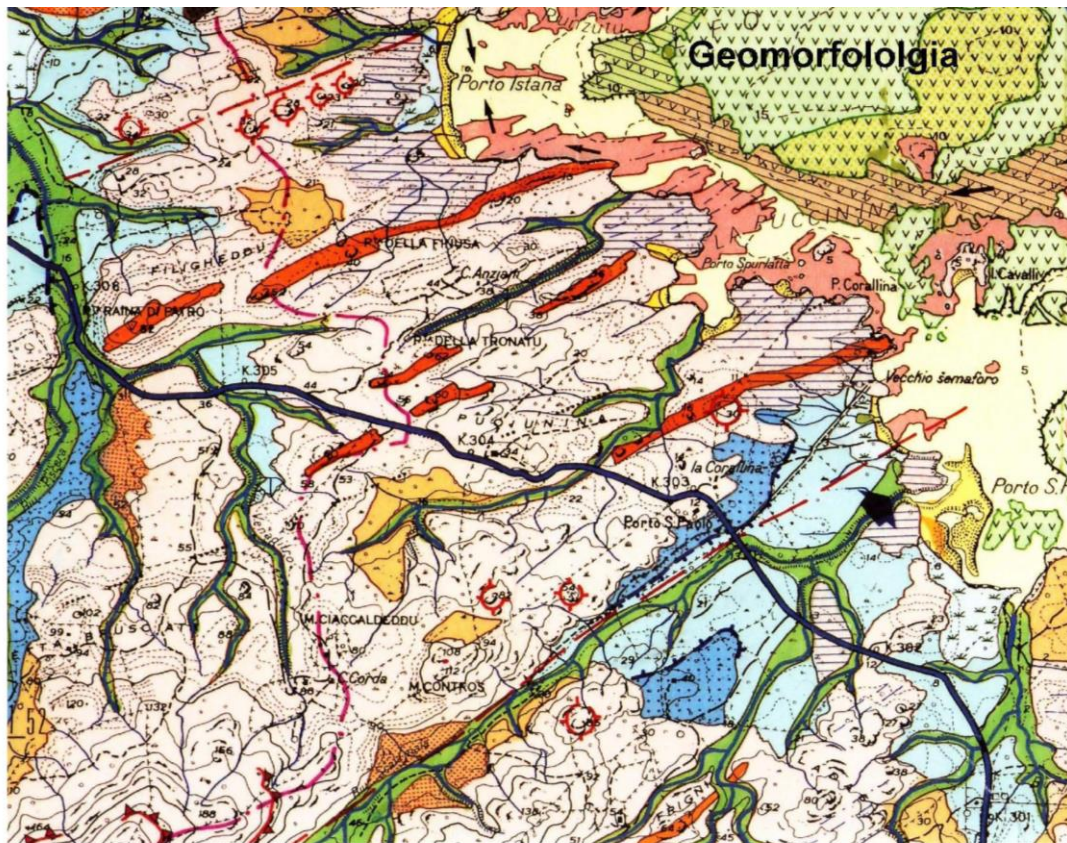
La Sardegna nord-orientale, ovvero la Gallura, è quindi caratterizzata da un basamento ercinico granitoide, in piccola parte con coperture metamorfiche.

Il territorio di Porto San Paolo, si affaccia sul mar Tirreno, ma è caratterizzato dalla confluenza a mare di un corso d'acqua, il rio Scalamala, il cui asse di drenaggio principale, presente a circa 430 metri a SE del nostro sito, ha una lunghezza di circa 4 km.



Il territorio in oggetto, è rappresentato da un basamento di litotipi granitoidi, talora affioranti e sub affioranti, ricoperti da depositi colluviali ed eluviali, sabbiosi, ghiaiosi, ciottolosi, ma anche con massi e blocchi, talora con frane stabilizzate, nelle condizioni climatiche e urbanistiche attuali.

I depositi eluviali e colluviali (ma anche quelli alluvionali ed eolici più a valle), sono prodotti dal disfacimento della roccia granitica, ma anche dal trasporto da parte degli agenti esogeni quali le acque piovane, la gravità, il vento, le acque di deflusso dei canali di scolo di acque di ruscellamento concentrato (rio Scalamala), le acque marine, ecc; tali depositi sono presenti prevalentemente nelle linee d'impluvio, nelle zone più depresse e in particolare nel lato a valle del centro urbano e nella zona circostante, determinando così l'addolcimento della morfologia del territorio. Per quanto riguarda i depositi eluviali, di arenizzazione del basamento intrusivo, si tratta in generale di terreni che da un punto di vista granulometrico presentano una elevatissima componente sabbiosa, circa 70%, mentre l'argilla è presente nell'ordine di meno 15%. I suoli originati dall'alterazione delle rocce granitoidi presenti nella nostra area, presentano una buona presenza di K, Mg, e Fe ma una insufficiente presenza di Ca e di P, caratteristica di tutte le rocce granitoidi.



Stralcio carta geomorfologica della riserva marina di Tavolara Capo Coda Cavallo

Legenda – forme morfologiche dell'area continentale riferita alla nostra area



granitodi con forme residuali tipo inselberg



granitodi con forme tipo cornici



granitodi con faglie e fratture presunte



filone acido



sabbie eoliche e dune



colluvi arcosici



sabbie e ghiaie alluvionali con talweg

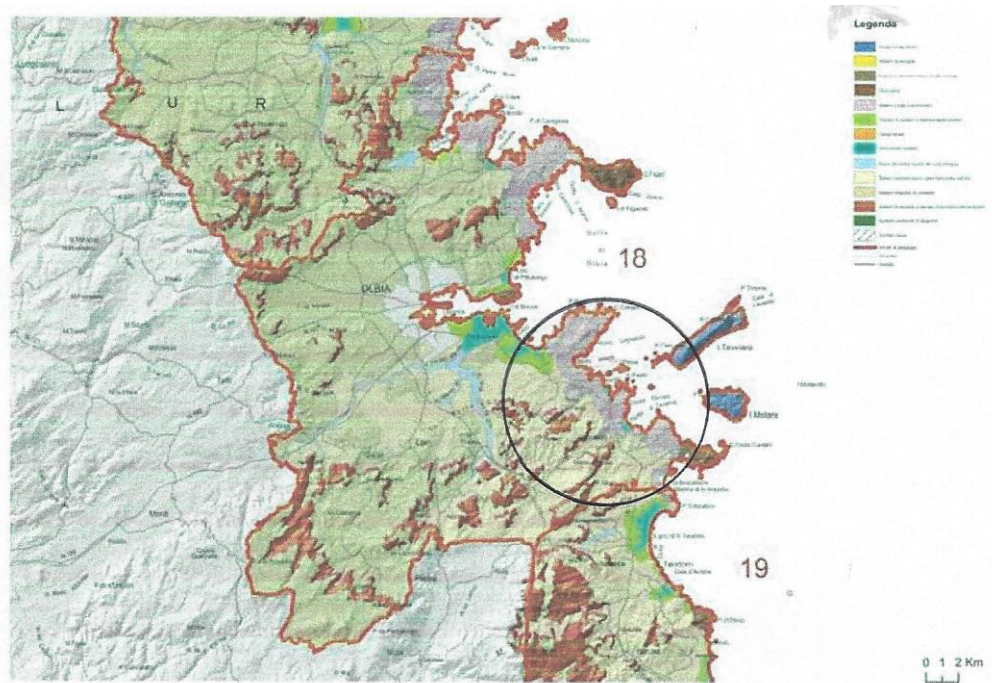


stagno e laguna

Previsioni del PPR

L'area oggetto del progetto di trasformazione urbanistica ricade nell'ambito n° 18 (golfo di Olbia) nel Piano Paesaggistico Vigente.

Il Golfo di Olbia individua un Ambito incardinato sul sistema delle rias che designano l'identità ambientale della Gallura costiera orientale. Sulla costa meridionale del golfo un'articolazione di rias minori, porto Istana, porto Taverna e Porto San Paolo, crea la sponda continentale di fronte all'arcipelago di Tavolara e Molara, circoscritto a sud da Capo Coda Cavallo.



La successione di sistemi ambientali rilevanti, spesso associata a forme di urbanizzazione turistica, è straordinariamente ricca di elementi di forte riconoscibilità. Tra queste, in sequenza verso sud abbiamo:

- la Foce del Fiume Padrongiano, che comprende le aree di esondazione e lo sbarramento dunare della foce fluviale formando un'estesa palude deltizia;
- il sistema dello Stagno di Tartanelle, che comprende gli stagni di retrospiaggia denominati Le Saline, Tartanelle e Peschiera Murta Maria, localizzati nella parte terminale della piana alluvionale dove sfociava il rio Castagna, attualmente immissario del Padrongiano;
- il Promontorio di Capo Ceraso, che comprende la costa granitica dell'omonimo Capo, caratterizzato dalle emergenze rocciose di Punta Marcantonio, Monte Mandriolo e Monti Nieddu;
- i sistemi di Spiaggia e degli stagni di retrospiaggia di Porto Istana, Porto Taverna e Porto SanPaolo;
- l'Isola di Tavolara, la cui struttura è costituita da un basamento granitico ercinico e da un'importante serie carbonatica il cui spessore supera spesso i 500 m., l'Isola di Molara e Molarotto e il Promontorio di Capo Coda Cavallo.

Costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'ambito:

- l'articolato sistema a baie e promontori che chiudono la profonda insenatura del Golfo di Olbia segnato dalla presenza di numerose emergenze rocciose, scogli, isolotti e isole minori, tra cui Mortorio, Figarolo, Tavolara e Molara e Molarotto. Siti di importanza comunitaria. Capo Figari e Isola Figarolo, isola Tavolara, Molara e Molarotto.

Costituiscono elementi del sistema paesaggistico rurale le connessioni fra le strutture necessarie all'attività agricola nelle aree di pianura, che vedono la coltivazione di specie ortive e l'allevamento estensivo bovino e il sistema economico sociale di riferimento.

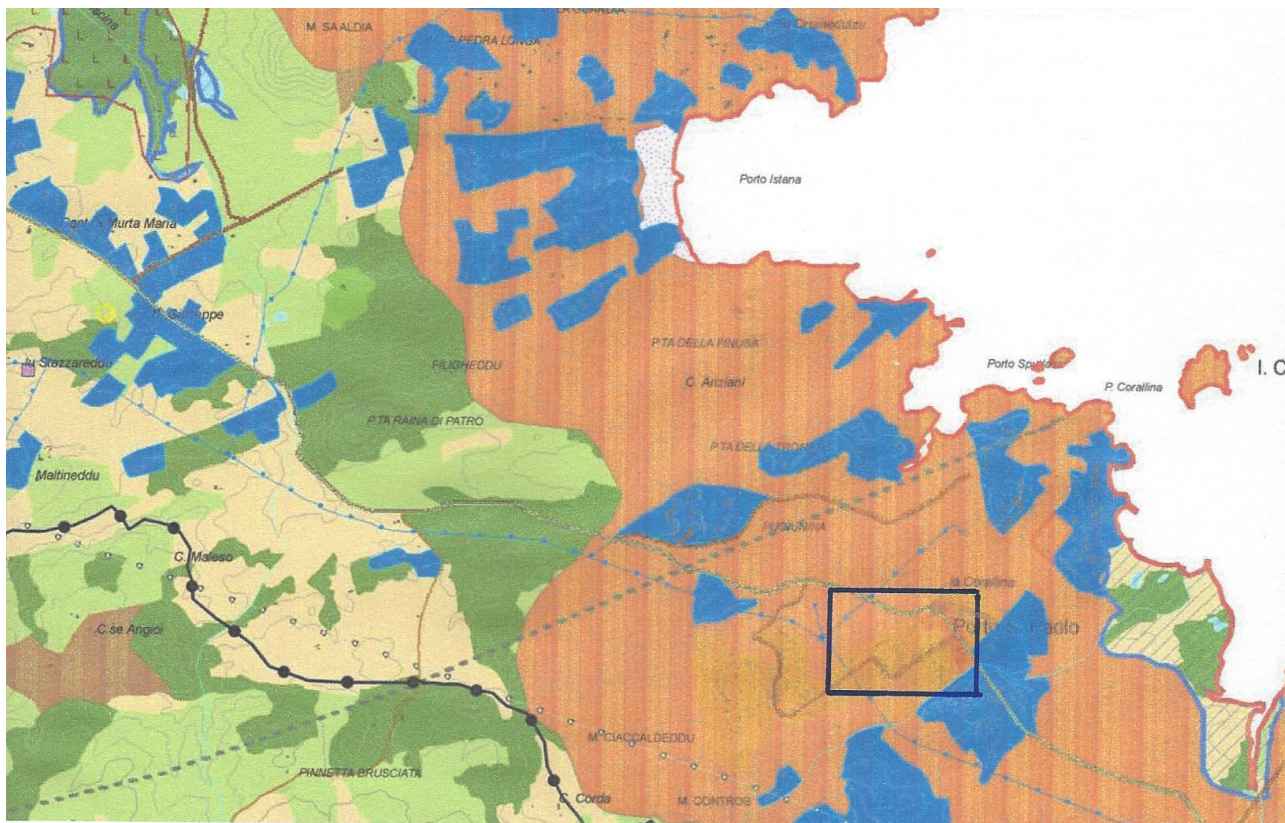
Le emergenze storiche presenti nel territorio sono situate sull'isola di Molara quali il castello e la chiesa di San Ponziano.

Dal punto di vista insediativo troviamo una stretta relazione con l'organizzazione del territorio agricolo che presenta una diffusione insediativa localizzata in ambiti collinari, periurbani e di pianura, con la struttura della rete idrografica e il sistema infrastrutturale viario costituito da una successione di direttrici viarie il cui tracciato si sviluppa sulla piana in modo radiale, mentre la Strada Statale 125 segue la linea di costa, delimitando l'ambito degli insediamenti costieri.

L'organizzazione del sistema insediativo è costituita da centri stanziali tra i quali spiccano Olbia, Berchideddu, Loiri Porto San Paolo, ad altri centri residenziali costieri localizzati lungo la SS 125 (Vaccilleddi Monte Pedrosu), l'insediamento turistico di Punta Pietra Bianca, Porto Taverna, Costa Dorata, Punta Don Diego, localizzati in prossimità della fascia costiera, l'insediamento turistico residenziale di Porto San Paolo.

Il progetto per la riqualificazione dell'Ambito si basa prioritariamente sul riequilibrio

dell'accessibilità e della fruizione del paesaggio della costa, sul recupero delle valenze naturalistiche, delle direttrici fluviali e dei sistemi delle zone umide, sulla riqualificazione e integrazione delle strutture insediative con le direttrici infrastrutturali.



Previsioni dello strumento urbanistico

Si è già detto, in premessa, che detto Piano di Lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle norme di salvaguardia del Nuovo Strumento Urbanistico adottato dall'Amministrazione Comunale. Il vecchio Programma di Fabbricazione includeva l'area in zona di espansione semintensiva denominata C2 mentre il nuovo strumento Urbanistico la inquadra come sottozona C3 "di espansione in programma". Viene di seguito riportato uno stralcio delle norme di attuazione dei due piani.

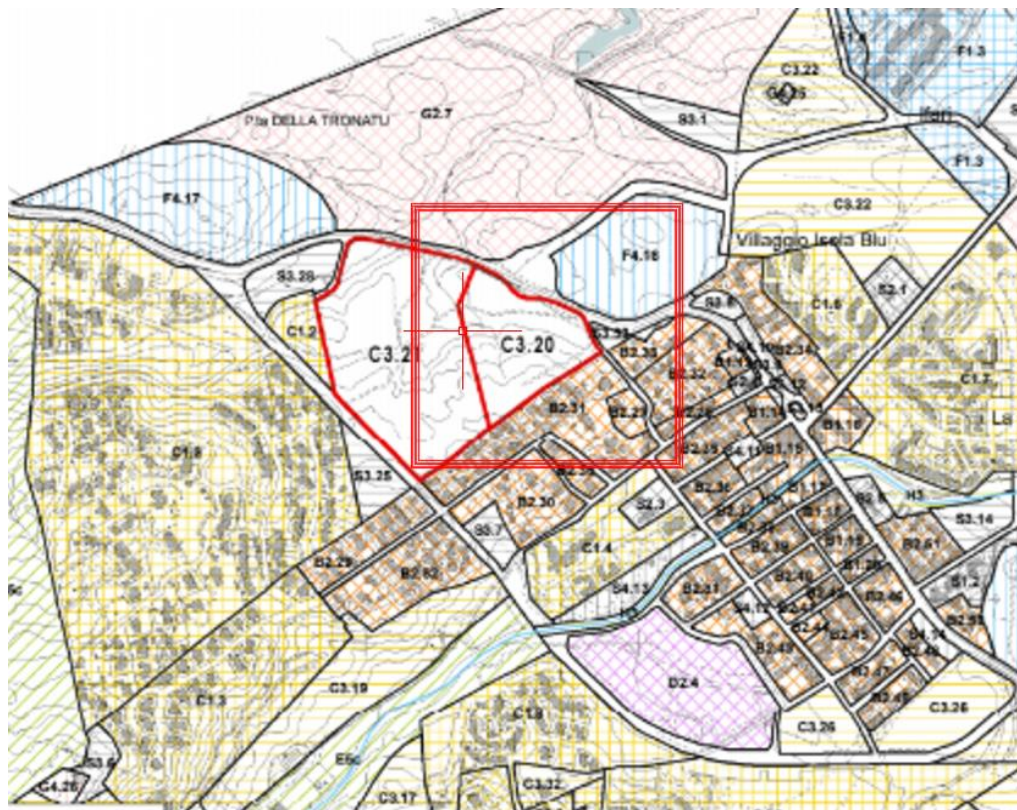
Programma di fabbricazione.

- | | |
|--|-------------|
| a) Comparto minimo: | 2 Ha; |
| b) Lotto minimo: | 700,00 mq.; |
| c) Densità territoriale massima: | 0,65 mc/mq; |
| d) Densità fondiaria massima: | 1,50 mc/mq; |
| e) Standards: 25% della superficie territoriale (esclusa la viabilità) così ripartiti: | |
| - Istruzione | 3% |
| - Attrezzature di interesse comune | 3% |
| - Aree attrezzate | 14% |
| - Parcheggi | 5% |
| f) Altezza massima consentita | m. 6,50. |

Piano Urbanistico Comunale.

- | | |
|--|----------------------------------|
| a) Comparto minimo: | 2 Ha; |
| b) Lotto minimo: | 400,00 mq.; |
| c) Densità territoriale massima: | definita dal PUC |
| d) Densità fondiaria massima: | 2,5 volte l'indice territoriale, |
| e) Standards: 30% della superficie territoriale (esclusa la viabilità) così ripartiti: | |

- Istruzione 5%
- Attrezzature di interesse comune 5%
- Aree attrezzate 15%
- Parcheggi 5%
- f) Altezza massima consentita m. 6,50 (non più di due piani fuori terra)
- g) Distanze 5 mt dai confini e 10 m. tra edifici finestrati;
- h) Rapporto di copertura 0,60 mq/mq
- i) Strade di lottizzazione min. 10 m;
- j) Tipologia edilizia costruzione isolata o a schiera



Estratto del PUC

La vegetazione presente è di tipo spontaneo. Una parte dell'area è stata individuata come area boschiva non trasformabile.

Si cita qui la presentazione riportata nello Strumento Urbanistico Comunale: *"l'area non trasformabile, si presenta a macchia bassa a prevalenza di cisto, lentischio, erica, ginestra, possiamo assimilarla alla formazione a macchia a cisti che degrada in gariga con sporadica presenza di specie arboree a portamento arbustivo dovuto alle condizioni edafiche generali e probabilmente, negli anni passati, a danni dovuti da incendio. L'area non trasformabile non è definibile bosco. Pur non ricorrendo l'obbligo della compensazione sarebbe bene prevedere interventi di miglioramento boschivo nelle aree non soggette a trasformazione"*.



Foto n° 1 vista da est



Foto n° 2 vista da nord- est



Foto n° 3. Vista da nord



Foto n° 4. Vista da nord- ovest



Foto n° 5. Vista da nord- ovest

L'area interessata dal Piano di lottizzazione è ubicata in prossimità dell'abitato di Porto San Paolo, frazione del Comune di Loiri Porto San Paolo, lungo la strada Statale n° 125 (orientale Sarda). Si estende per circa 2 ettari secondo una configurazione vagamente triangolare, per una lunghezza media di 200 mt ed una profondità media di 190 mt con andamento altimetrico in pendenza da est verso ovest fra i quali si registra un dislivello di circa 20 metri.

E' delimitata, ad ovest da una strada di piano prevista dal vecchio Programma di Fabbricazione vigente ad est dalla strada Statale 125 e a sud dalla Lottizzazione "Tavolara e più". Essa, originariamente censita al Catasto Terreni del Comune di Lori Porto San Paolo al Foglio 234, mappali 313 e 963, è stata frazionata in base al precedente Piano di Lottizzazione di cui si è accennato in premessa. Tale frazionamento ha generato i seguenti mappali: 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390,1391, 1393, 1394, 1395, 1396. In seguito ad un riordino catastale è stato generato anche il mappale n° 534, sempre di proprietà della società proponente. La superficie catastale è pari a circa 27.000,00.

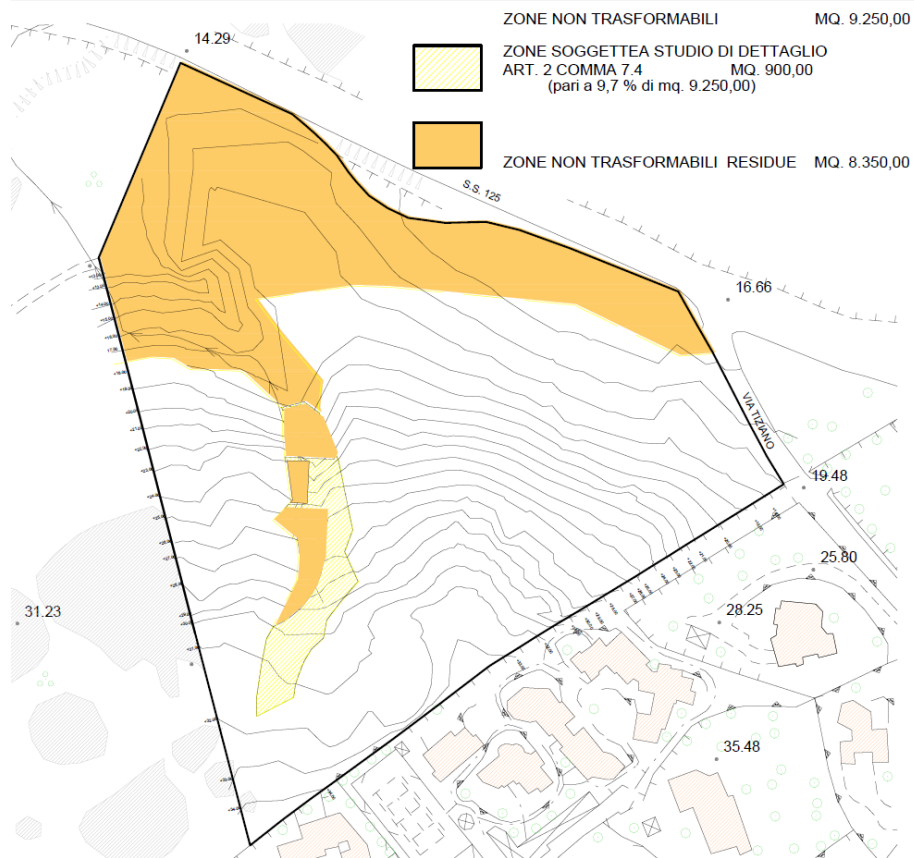
L'area è anche interessata dal passaggio di una condotta idrica che ha generato un mappale autonomo appartenente all'ente gestore.

Parte II. Descrizione del progetto

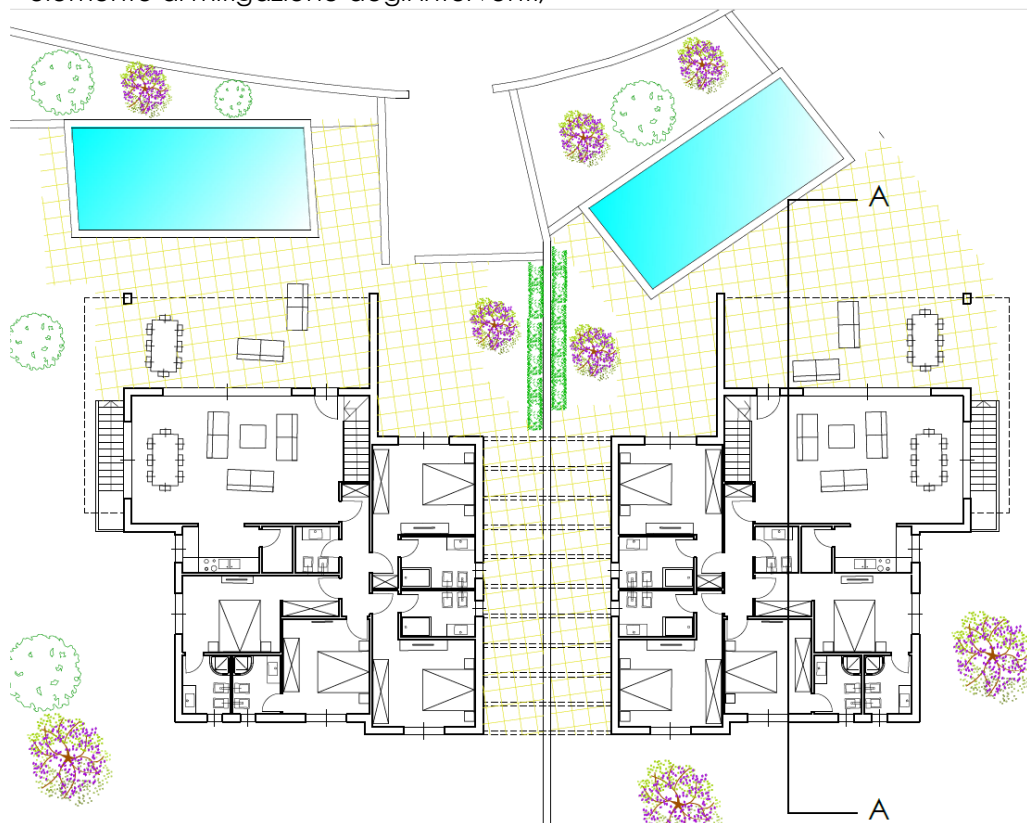
Caratteristiche dell'intervento

Dalle considerazioni espresse al punto precedente derivano le scelte insediative che il piano attuativo in oggetto delinea e che si possono esprimere essenzialmente nei seguenti punti programmatici:

- Conservazione delle aree, incluse nella perimetrazione del piano, allo scopo di non alterare le loro spiccate caratteristiche di naturalità che si concretano con la presenza di formazioni vegetali a macchia mediterranea. Queste aree si estendono diagonalmente sull'area definita dal piano e, confermando le preesistenze paesaggistiche, tendono a consolidare complessivamente la struttura del nuovo insediamento che si pone così in relazione con la naturalità del sito riproposta nella scelta insediativa;
- Rispetto della perimetrazione delle aree trasformabili così come definite dallo Strumento urbanistico Generale, tranne per una percentuale inferiore al 10% per le quali è stato eseguito uno studio puntuale di dettaglio della vegetazione presente e formulate delle ipotesi di riequilibrio (vedi relazione a firma del tecnico competente), così come definito dall'art. 2, comma 7.4 delle Norme di attuazione allegate al Piano Urbanistico Comunale vigente



- Definizione di un sistema insediativo che si articoli con l'ampliamento a nord-ovest dell'abitato;
- Individuazione della tipologia residenziale unifamiliare e/o bifamiliare come scelta prioritaria del nuovo insediamento abitativo, l'unica in grado di preservare, il più possibile, la presenza vegetale autoctona e quella che si dovrà integrare come elemento di mitigazione degli interventi;



- Individuazione di una viabilità che limiti fortemente il suo impatto sul sito attraverso una definizione del tracciato stradale che abbia come obiettivo primario, oltre alla funzionalità urbanistica e di servizio per l'insediamento, anche la cura di una minima trasformabilità del sito naturale e di un migliore inserimento nel contesto stesso e contemporaneamente offra la possibilità di una "ricucitura urbanistica" con le zone già edificate e quelle di futura espansione. Questo comporterà ovviamente, viste le caratteristiche morfologiche del sito, uno studio del tracciato che rinunci al principio della "rettilineità" dello stesso;
- Bassa densità abitativa.

1. L'insediamento residenziale

L'articolazione degli interventi è imperniata sull'unico asse stradale che, collegandosi alla via Tiziano, a valle del lotto, arriva alla parte alta sud occidentale dando accesso ai vari lotti e creando un'opportunità di collegamento con il comparto adiacente. La nuova strada avrà una lunghezza di circa 220,00 metri con un dislivello di 16,00 metri e una pendenza pari al 7% circa. La localizzazione dei nuovi edifici e del tracciato stradale tiene conto delle indicazioni del Piano Urbanistico Comunale che ha individuato la sagoma trasformabile del comparto.



La localizzazione degli standard è stata prevista in ottemperanza al progetto guida allegato alle Norme di Attuazione del PUC verso la Strada Statale 125, con l'obiettivo di facilitarne la fruizione da

parte della popolazione. Allo stesso tempo la fascia di verde pubblico e quella dei parcheggi pubblici, che potrà essere attrezzata e arricchita da filari verdi di alberature e piante, potrà costituire un filtro verso le nuove edificazioni con una funzione bivalente.



L'accesso alle aree dei servizi pubblici è garantito dalla nuova strada di lottizzazione nella parte bassa subito dopo l'intersezione con la via Tiziano. Da questo punto si sviluppano i parcheggi pubblici dove sono realizzabili circa 30 stalli per autoveicoli e una comoda fascia di manovra attraverso la quale si può raggiungere l'area verde attrezzata e i due lotti dove vengono ipotizzati i servizi di interesse Comunale e quello per l'istruzione. In particolare questi ultimi ricadono in gran parte nella zona trasformabile del comparto in modo che, se e quando l'Amministrazione Comunale dovesse decidere la realizzazione materiale di tali edifici questa possa avvenire nel rispetto delle previsioni del Piano urbanistico Comunale. A titolo puramente esemplificativo sono state indicate delle tipologie di edifici, una a due piani per quanto riguarda i servizi di istruzione che potrebbe ospitare quattro aule di scuola dell'infanzia. Mentre nel lotto dedicato alle attrezzature di interesse comunale è stato indicato un fabbricato per uffici comunali.

La posizione dell'area verde è tale da suggerire la creazione di percorsi pedonali e/o ciclabili che possono creare un collegamento con il centro abitato della frazione di Porto San Paolo.

Il dimensionamento delle superfici da adibire a servizi pubblici è stato fatto secondo le regole del PUC che prevedono un minimo pari al 30% della superficie territoriale.

Superficie territoriale	Superficie standard =30%
Mq. 26.933,00	Mq. 8.080,90

La ripartizione della superficie deve rispettare la seguente tabella

Destinazione	% dovuta	Superficie Standard
Istruzione	5%	Mq. 1.346,65
Attrezzature di interesse comune	5%	Mq. 1.346,65
Parcheggi pubblici	5%	Mq. 1.346,65
Verde pubblico	15%	Mq. 4.039,95

In conformità a queste prescrizioni il planivolumetrico di progetto prevede le seguenti superfici

Standard in progetto	
Destinazione	Superficie
Parcheggi pubblici	Mq. 1.350,00
Istruzione	Mq. 1.350,00
Attrezzature Comuni	Mq. 1.350,00
Verde pubblico	Mq. 4.050,00
Totale standard	Mq. 8.100,00

Lo studio della volumetria privata (residenziale e per servizi connessi alla residenza) è stato condotto seguendo i seguenti criteri:

- 1) Scelta di una tipologia residenziale prevalente poco invasiva e quindi di tipo uni e bifamiliari;
- 2) Caratteri architettonici ispirati alla massima semplicità geometrica con prevalente uso di ampie superfici vetrate;
- 3) Tipo di copertura piana con tetto a giardino per ridurre le altezze e quindi l'impatto delle nuove costruzioni;

La volumetria destinata ai servizi connessi alla residenza è prevista in una zona adiacente alla via Tiziano in un unico lotto (lotto n° 1) dove è prevista la costruzione di un edificio con un locale al piano terra destinato a piccolo albergo così come definito dall'art. 5 comma e) del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna n° 39 del 23 agosto 2018, e cioè con una superficie utile netta non superiore a 500,00 mq. e un locale al piano primo destinato ad attività di ristorazione secondo le caratteristiche di cui all'art. 5, comma d) del già citato Decreto e cioè con una superficie utile complessiva inferiore a 400,00 mq.

Il lotto nel quale è ipotizzata la costruzione di questo edificio ha una superficie di 2.365,00 mq. Questo rende possibile la previsione di un discreto numero di parcheggi a servizio delle strutture ricettive e la dotazione di una piscina scoperta privata per un miglioramento dell'offerta turistica. La posizione del lotto è stata pensata in modo da agevolare la fruizione essendo direttamente accessibile anche dalla via Tiziano.

Il lotto n° 2 è l'unico nel quale viene previsto un insediamento residenziale a schiera. E' previsto un fabbricato a due piani con unità immobiliari ampiamente superiori alla tipologia di superficie minima indicata dallo Strumento Urbanistico Comunale. Sono previste otto unità abitative al piano terra e due al piano primo. I vani scala sono ridotti all'essenziale per attenuarne l'impatto generale. All'interno del lotto sono previsti ampi spazi per i parcheggi.

Nei restanti lotti è invece prevista una tipologia monofamiliare e/o bifamiliare con due blocchi di fabbrica ad un piano fuori terra e uno seminterrato collegati da un portico e tipologie bifamiliari a due piani fuori terra e uno seminterrato.

La posizione planimetrica e altimetrica dei vari corpi di fabbrica tiene conto dell'andamento altimetrico dell'area che presenta un'accentuata pendenza. L'inserimento dei vari corpi di fabbrica comporterà la realizzazione di scavi sul terreno e la conseguente costruzione di muri di contenimento per contenere i salti di quota dei diversi lotti.

Dal quadro riepilogativo del planivolumetrico che si allega di seguito si deduce che l'edificazione prevista segue il criterio di una densità rada con un indice di fabbricabilità che supera l'1 mc/mq solo in due casi e un rapporto di copertura che va dal 17% ad un massimo del 30%.

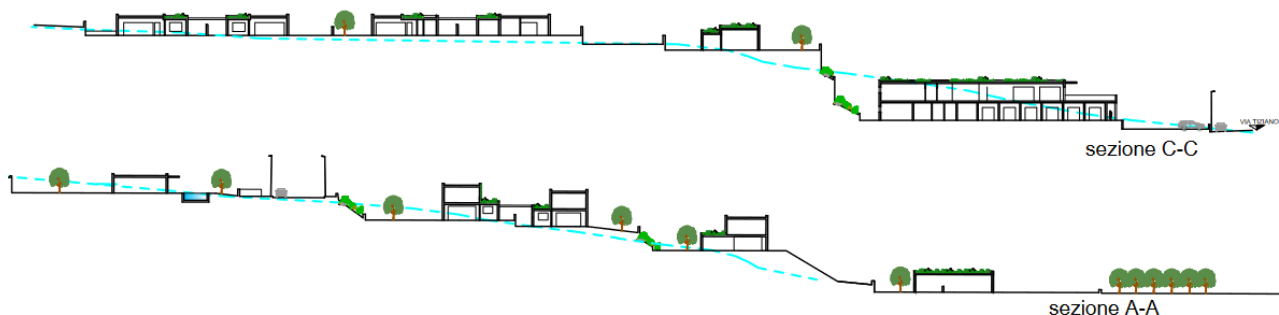
Volume in progetto						
Lotto n°	Sup. mq.	Volume residenz. mc	Volume per Serv. Connessi mc.	i.f. (mc/mq)	Sup. coperta mq	Rapp. di copertura
1	2.365,00		2.407,00	1,01	600,00	0,25
2	2.664,00	2.400,00		0,90	800,00	0,30
3	3.420,00	1.900,00		0,55	800,00	0,40
4	1.320,00	960,00		0,72	400,00	0,30
5	1.630,00	960,00		0,58	400,00	0,24
6	4.868,00	2.205,00		0,45	800,00	0,11
totale	16.260,00	8.425,00	2.407,00		3.800,00	0,23

Limitazione dell'impatto ambientale

Tale obiettivo si può individuare come ipotesi di minimizzazione dell'impatto ambientale dell'insediamento nella sua globalità. Esso può essere conseguito interpretando progettualmente i seguenti criteri:

- Definizione del nuovo insediamento quale ampliamento dell'abitato esistente e come elemento di riqualificazione e di consolidamento della sua struttura insediativa che, nella fascia periferica, presenta già allo stato attuale segni di crisi del tessuto originario manifeste nella polverizzazione degli insediamenti;
- Definizione di un disegno insediativo chiaro che si proponga come obiettivo la massima integrazione con gli spazi non costruiti;
- Localizzazione degli elementi costruiti in aree in cui costituiscano minore impatto percettivo e visuale;
- Definizione di un tessuto viario che costituisca un elemento connettivo a limitato impatto con il ricorso minimo indispensabile ai rilevati ed agli scavi nonché alle opere d'arte in generale;
- Conservazione ed implementazione del verde esistente, costituito da macchia mediterranea con isolate specie autoctone, in modo da garantire un accrescimento ed una protezione del verde esistente, coniugato con lo sviluppo di un verde di nuovo impianto che sappia interpretare e mantenere, con la necessaria misura, la spiccata naturalità delle preesistenze arboree;
- Definizione di forme architettoniche neutre in grado di dialogare con l'ambiente ponendosi come elemento di raccordo con esso.

Da questi criteri nasce la disposizione delle sagome edificatorie e lo studio delle tipologie edilizie. Il filo conduttore che unisce, dal punto di vista architettonico l'intervento, è rappresentato dalla copertura piana di tutti gli edifici sui quali è previsto il giardino pensile in grado di mascherare l'inserimento di pannelli ed elementi tecnologici di energie rinnovabili. Tutti gli edifici in progetto saranno caratterizzati dalla presenza di questi elementi architettonici e tecnologici.



Un altro tratto caratteristico è costituito dalla presenza di grandi partizioni vetrate verso la parte più sensibile del lotto e cioè verso la parte est che guarda il mare. La presenza del vetro come materiale di chiusura verticale, contribuisce ad alleggerire le sagome e a riflettere il paesaggio con il quale l'edificio ha la pretesa di fondersi.

L'intonaco chiaro intervallato da vetro e dall'utilizzo della pietra andrà a completare la sagoma architettonica degli edifici.

Oltre al tetto giardino, grande importanza è stata data all'elemento acqua come elemento mitigatore.

L'utilizzo di materiali naturali come pavimentazione contribuisce all'inserimento armonico nell'ambiente.

La tipologia edilizia diffusa è di tipo unifamiliare o plurifamiliare a schiera. Questo fa sì che ci siano vaste estensioni di aree lasciate a verde privato caratterizzato dalla vegetazione tipica a macchia mediterranea con cespugli di mirto, olivastro e simili. Lo stile architettonico diffuso è ispirato ai canoni dell'architettura tradizionale locale che si ispira allo stazzo gallurese reinterpretato in chiave "smeraldina".

Simulazione degli interventi in progetto



Vista attuale



Simulazione degli interventi



Vista attuale



Simulazione degli interventi

Valutazione di compatibilità paesaggistica.

L'intervento proposto è stato concepito in relazione alla morfologia del sito. Come si può notare dal rendering allegato, l'impiego di materiali naturali possono essere considerati come elementi di "mitigazione" e di "compensazione", che hanno lo scopo di garantire che non vi sia nel contesto una diminuzione delle sue qualità, pur nella trasformazione ipotizzata.

Dal punto di vista della modificazione della presenza di vegetazione, occorre sottolineare che quella presente verrà in larga massima rispettata.

Il progetto prevede l'inserimento di nuove specie vegetative di macchia mediterranea e grandi superfici sistemate a prato verde.

Le simulazioni allegate mettono in evidenza lo scarso impatto delle opere in progetto sul fabbricato esistente e in relazione al contesto.

Conclusioni.

Vista l'entità dell'intervento, e in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene che l'opera in questione non incide direttamente con gli elementi di pregio paesistico presenti nella zona, e pertanto essa è coerente con i valori tutelati e non percettibile da essi. Essa risulta inoltre compatibile con le valenze paesistiche generali dell'area vincolata.

Pertanto l'intervento proposto, non alterando il contesto urbano esistente caratterizzato dalla presenza di edifici con tipologia edilizia non omogenea dell'agglomerato urbano di Porto san Paolo, si ritiene paesisticamente ammissibile.