

Ing. Giuseppe Bazzu
 Via G. D'Annunzio 146, 07020 Olbia (SS)
 Tel. 3395097333
 e-mail bazzu.giuseppe@tiscali.it

OGGETTO	Completamento Piano di Lottizzazione "La Pinnetta" di Pattitoni e più – Zona F1 Tiriddò	
UBICAZIONE	Provincia di Sassari – Comune di Loiri Porto San Paolo – Località La Pinnetta	
COMUNE	LOIRI PORTO SAN PAOLO	
COMMITTENTI	1	Pattitoni Pietruccia _____ Bazzu Paolino _____ Bazzu Daniela _____ Bazzu Giuseppe _____
	2	Pattitoni Pasqualino _____
	3	Carollo Vittorio _____
ELABORATO	N – RELAZIONE PAESAGGISTICA	
REVISIONE	Maggio 2018	
TECNICO		

Sommario

1.	Premessa	3
2.	Descrizione dello stato attuale.....	4
2.1.	Caratteri geomorfologici.	4
2.2.	Caratteristiche storico-ambientali.	4
3.	Posizione, consistenza e natura delle opere da realizzare.....	7
3.1.	Descrizione delle tipologie edilizie.....	7
3.2.	Scavi	7
3.3.	Impatto dell'intervento sulle aree circostanti.....	8
3.4.	Opere di mitigazione previste.....	8
4.	Inquadramento territoriale.....	9
4.1.	Stralcio P.P.R.	9
4.2.	Carta Tecnica Regionale	9
5.	Documentazione fotografica.....	10
6.	Simulazione fotografica	13

1. Premessa

Il sottoscritto Giuseppe Bazzu, nato a Olbia il 18/10/1981, residente a Olbia in Via Donizetti 104 con studio a Olbia in via D'Annunzio, 146, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 1381, in qualità di tecnico incaricato dai Sigg. Pattitoni Pietruccia, Bazzu Paolino, Bazzu Daniela, Bazzu Giuseppe, Pattitoni Pasqualino, Carollo Vittorio, proprietari dei terreni in Comune di Loiri Porto San Paolo, in catasto al foglio 233, mappali 191, 470, 471, 472, 522, 529, 548, 554, 560, 562, 563, 564, 566, 622, 650, 652, 653, 666, 667, 669, 686, 689, , 710, 711, 712, 713, 717, 730, 733, 737, 739, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 757, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 766, 767, 773, 774, redige la seguente relazione paesaggistica, da allegare al progetto di completamento del piano di lottizzazione convenzionato in zona urbanistica F2 nel P.diF. e zona F1 nel PUC in itinere.

2. Descrizione dello stato attuale

Il terreno oggetto dell'intervento è sito in località La Pinnetta - Tiriddò. Allo stato attuale l'area compresa nel piano attuativo è interessata dalla presenza di n. 15 costruzioni e dalla apertura della viabilità nelle parti che non subiscono modifiche. Il progetto di completamento, riguarda principalmente delle leggere modifiche al tracciato stradale per salvaguardare delle essenze arboree che nel frattempo sono cresciute (il P. di L. è stato presentato nel lontano 1992 ed i rilievi sono di data antecedente) e conseguentemente alcune, sia pure di limitata entità, emergenze rocciose. Dal punto di vista ambientale e paesaggistico queste leggere modifiche rappresentano la produzione del miglior risultato scaturito da un attento esame della situazione geomorfologica del terreno e delle sue risorse paesaggistiche.

2.1. Caratteri geomorfologici.

Dal punto di vista morfologico, il terreno rappresenta un andamento sub collinare, con pendenze in leggero declivio da sud verso nord. Buona parte dell'area interessata dal piano risulta morfologicamente condizionata dalla giacitura sub orizzontale degli strati sabbiosi ed argillosi, con alcuni affioramenti rocciosi granitici di modeste dimensioni, ma comunque tali da meritare attenzione e rispetto. Da queste considerazioni lo studio dell'assetto viario ha rappresentato il primo punto di partenza con le considerazioni più rigorosamente rispettose delle essenze presenti nell'area di lottizzazione interessata.

2.2. Caratteristiche storico-ambientali.

Il terreno interessato è inserito nell'ambito insediativo periurbano di Loiri Porto San Paolo a ridosso delle colline di Tiriddò.

La zona in esame è stata direttamente coinvolta dalle modificazioni strutturali che si sono susseguite nel tempo e che hanno determinato la formazione dei rilievi delle collina appena citate. Dal punto di vista tettonico le situazioni delle terre si presentano abbastanza nella norma, caratterizzata dalla piega

a ginocchio, che corre alla base dei rilievi collinari, presentandosi come un piano assiale leggermente inclinato con asse orientata verso nord, ma anche con alcune vergenze a sud-est e nord-ovest.

Nell'intorno non si riscontrano tessiture territoriali storiche e l'area non appartiene, quindi a particolari sistemi tipologici con forte caratterizzazione locale o sovralocale ne di tipo insediativi ne di tipo agrario. L'area non è interessata da vincoli PAI.

Non sono presenti emergenze archeologiche o beni tutelati per provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136-141-157 d. lgs 42/04) e neanche aree tutelate per legge (art. 142 d. lgs 42/04).

Nella porzione di territorio nella quale insiste l'area interessata non si evidenziano sistemi ad alta valenza naturalistica.

Esiste un sistema di arbusti sparsi (macchia mediterranea) con la presenza di qualche ceppo di alberi, in prevalenza olivastro, ma anche qualche leccio, che non ha una effettiva valenza, non avendo nessun carattere di uniformità e continuità con l'intorno.

In allegato si riporta:

- lo stralcio del P.P.R. e la relativa legenda nella quale viene evidenziata l'area interessata, pur sottolineando che l'intervento di che trattasi risulta fatto salvo dalle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.P.R.;
- Tavola dell'IGM;
- Carta Tecnica Regionale
- Documentazione fotografica.

Si riporta inoltre la documentazione fotografica dello stato attuale con perimetrazione delle aree di intervento.

3. Posizione, consistenza e natura delle opere da realizzare.

3.1. Descrizione delle tipologie edilizie

L'intervento in progetto è costituito da un complesso residenziale e da un albergo a carattere residenziale e turistico-ricettivo di tipo permanente. Sono previste delle aree verdi private (minimo 20% della superficie totale) e aree di cessione pubblica (30% della superficie totale).

Nel particolare, la parte residenziale sarà composta da lotti su cui insisteranno delle case singole, mono o bifamiliari, che disporranno di altra area verde (circa il 30% della superficie totale) che, fra aree di cessione e verde privato, in sommatoria raggiungerà un totale anche maggiore del 60% dell'intera area. In posizione indipendente rispetto alle abitazioni, ma anche in funzione di queste, sorge l'area destinata ad attività ricettiva turistica alberghiera.

I fabbricati avranno tetto a falda inclinata con travi in legno e/o in laterocemento gettati in opera con copertura in tegole curve tipo sardo.

La parte alberghiera sarà composta da una struttura centrale di limitate dimensioni dove effettuare la ristorazione, mentre distaccate verranno realizzate camere per pernottamento al servizio dell'utenza ospite, e una piscina di modeste dimensioni.

Le forme, i materiali impiegati, i colori adottati riprenderanno le caratteristiche delle costruzioni presenti nell'intorno, al fine di un migliore inserimento nel contesto naturalistico circostante.

3.2. Scavi

Come si evidenzia negli elaborati di progetto, per evitare eccessivi stravolgimenti dell'assetto morfologico del terreno, si prevedono limitati interventi nel sottosuolo con presenza di seminterrati solo per una messa in piano delle costruzioni.

Gli scavi consisteranno principalmente nello scortico delle terre, con asportazione dello strato superficiale del terreno. I movimenti delle terre

saranno limitate all'area di sedime dei fabbricati, per lo più ad andamento gradonato, con modesti interventi sia di scavo che di riporto.

3.3. Impatto dell'intervento sulle aree circostanti.

Essendo il complesso costituito da più unità sparse, dal punto di vista della vegetazione presente in ciascun lotto, qualora nell'area non vi fosse presenza arborea si provvederà ad una piantumazione massiccia di essenze locali che verranno reintegrati nell'intorno del fabbricato appositamente lasciato libero dall'edilizia, per costituire un polmone verde fra i fabbricati stessi.

3.4. Opere di mitigazione previste.

Le tipologie insediative in progetto sono di limitate e modeste dimensioni. Tale impostazione progettuale permette di limitare al minimo l'intervento sulla morfologia del terreno e non modifica l'assetto naturale del contesto.

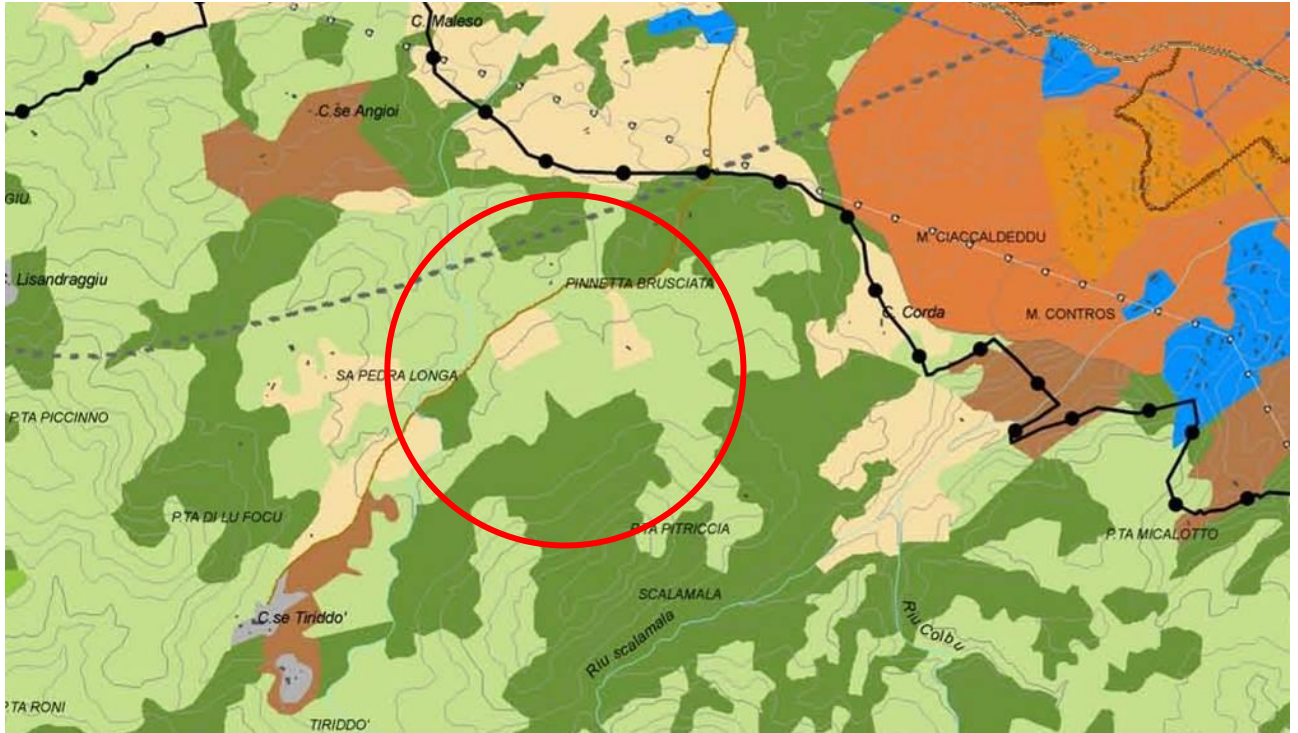
Inoltre essendo costruzioni con massimo un piano fuori terra e uno seminterrato, di tipo gradinato seguendo l'andamento naturale del terreno è ridotta al minimo la modificazione dell'assetto percettivo, scenico e panoramico dei luoghi.

Sono previste opere di mitigazione, rispettando il principio per il quale ogni intervento è e deve garantire la salvaguardia delle qualità paesaggistiche presenti nelle aree interessate.

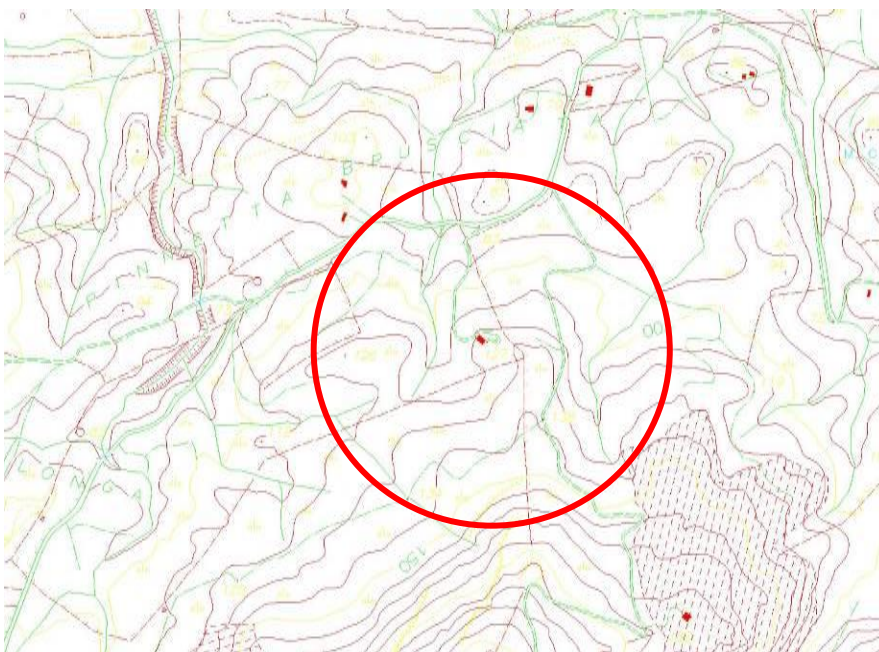
L'intervento, inoltre, sarà proiettato nel miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, con rimboschimento delle aree libere effettuato con essenze tipiche della zona.

4. Inquadramento territoriale

4.1. Stralcio P.P.R.



4.2. Carta Tecnica Regionale



5. Documentazione fotografica







6. Simulazione fotografica

Stato attuale



Simulazione



Stato di fatto



Simulazione

