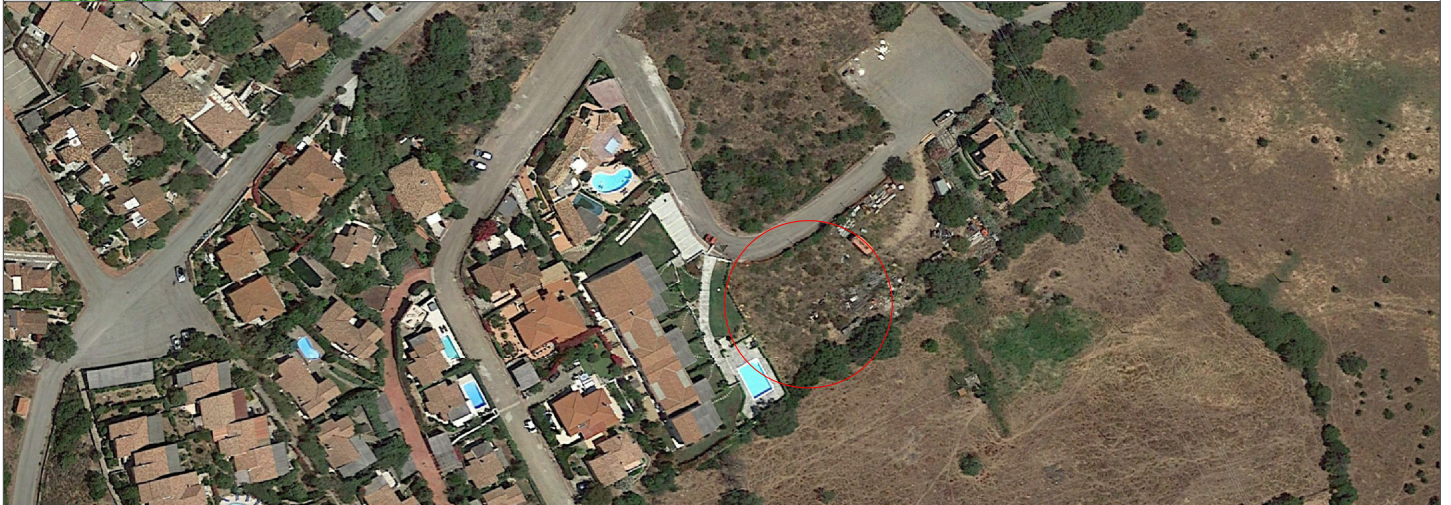





Comune di Loiri Porto San Paolo

Provincia di Sassari



Aggiornamento	Data	
Aggiornamento	Data	
Aggiornamento	Data	

<p>Progetto:</p>  <p>MIRKO CARBINI</p> <p>Geom. Mirko Carbini Via Lazio 74 07026 - Olbia (SS) T. 0789/28610 P. Iva 01803040904 E. studiocarbinioiblia@gmail.com</p>	Committente: OLIANA COSTRUZIONI SRL	Tavola C
	Progetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PIREDDA E PIU' " - LOTTO 9 ai sensi dell'art. 11 comma 2 bis della L.r. 23-85 e dell'art. 20 e 21 della L.r. 45-89	
	Ubicazione: PORTO SAN PAOLO, VIA BARBAGIA	
	Progettista: Geom. Mirko Carbini	Data Aprile '23
	Elaborato: RELAZIONE PAESAGGISTICA	

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005

Premessa.

La presente relazione paesaggistica, redatta ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, riguarda la proposta di cambio di destinazione d'uso della volumetria non residenziale a volumetria residenziale ai sensi dell'articolo 11 comma 2 bis della Legge Regionale 23/85, e contestualmente la variante alla tipologia edilizia ai sensi degli articoli 20-21 della Legge Regionale 45/89, ed avrà come riferimento specifico le motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area dell'intervento, e più precisamente:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

Il fabbricato oggetto di intervento è costituito da un lotto catastalmente censito nel Comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 236 Mapp. 1885 ed è ubicato in Località "Porto San Paolo", Via Barbagia, in posizione periferica rispetto al centro del paese.



VISTA AEREA 1 CON INDICAZIONE INTERVENTO



STRALCIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PIREDDA E PIU"



VISTA AEREA CON INDICAZIONE INTERVENTO

Il Progetto in esame.

Il contesto paesaggistico è del tipo semi-urbano, essendo il fabbricato collocato all'interno del nucleo dell'abitato di Porto San Paolo in zona periferica.

In particolare si arriva al sito interessato svoltando dalla Strada Statale 125 su via Leonardo, da cui una volta percorsa, si arriva alla via Barbagia dove è situata l'area interessata.

Come in precedenza evidenziato, l'area è attualmente classificata nel Piano Urbanistico Comunale all'interno della Sottozona C1 e nello specifico ricade all'interno del comparto C.1.8 ed è normato ai sensi dell'art. 7 delle NDA.

Il compendio in questione è caratterizzato da una parziale edificazione delle aree, risulta urbanizzato e dotato delle principali infrastrutture, il quale, data la presenza degli assi viari esistenti, risulta facilmente raggiungibile.



VISTA AREA CON INDICAZIONE INTERVENTO

A tal proposito si specifica che lo sviluppo edificatorio del comparto è avvenuto nella fine degli anni novanta a seguito dell'adozione di un Piano di Lottizzazione il quale ha permesso la parziale edificazione dei singoli comparti.

I riferimenti normativi da rispettare per la presente variante del Piano di Lottizzazione in progetto sono i seguenti:

- Art. 11 comma 2 e 2bis della LR 23/85 relativamente la cambio di destinazione d'uso della volumetria da servizi a residenziale;
- Art. 20-21 della LR 45/89 relativamente alla procedura di variante alla tipologia edilizia.

In relazione alla richiesta di modifica della destinazione da servizi a residenziale, è pianamente assolta la condizione prevista dall'art. 11 comma 2bis della Legge Regionale 23/85, in quanto la lottizzazione risulta collaudata quindi sono state effettuate tutte le cessioni di legge come previsto dall'articolo 11; inoltre sarà riservata la volumetria pari al 5% alla destinazione servizi.

In applicazione all'art. 11 della L.R. 23/85 di seguito il dettaglio del planivolumetrico da realizzarsi all'interno del lotto 9.

Per quanto riguarda la proposta di variante alla Tipologia edilizia autorizzata all'interno del Piano di Lottizzazione, sarà richiesta secondo l'iter procedurale previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 45/1989. Oltre alla Tipologia edilizia indicata nell'elaborato n. 4, l'ultima variante presentata per il Piano in oggetto è stata approvata con Delibera Comunale n. 55 del 31/08/2018.

La scelta tipologica degli edifici da realizzare nell'ambito interessato sarà quella di completare in maniera armonica e con positivo impatto architettonico migliorando la risposta sul territorio della qualità degli edifici, sia per quanto concerne l'aspetto estetico ma anche considerandone la funzionalità degli stessi rispetto all'utilizzo effettivo per i quali dovranno essere realizzati.

Le tipologie saranno progettate tenendo conto del rispetto dell'ambiente circostante integrando gli immobili con la realizzazione di ampie aree verdi composte rigorosamente da flora locale. Dette tipologie, in funzione di particolari esigenze esplicitate in sede di approvazione esecutiva, potranno essere modificate previa approvazione dell'Ufficio Tecnico competente.

La tipologia proposta prevede la realizzazione di unità residenziali che si sviluppino planimetricamente su un livello e vista la conformazione del terreno nel lotto 9 parte dei locali servizio al piano seminterrato affacciano su spazio verde con piscina. L'architettura proposta è semplice realizzata con materiali come intonaco bianco e la gamma delle cromie indicate nell'abaco, rivestimenti con conci di granito e legno per la realizzazione di pergole e sistemi ombreggianti. La composizione architettonica è caratterizzata da un corpo principale con copertura a due falde in coppi e un secondo volume di dimensione inferiore con copertura piana. Sono previsti, se in funzione delle distanze tra due unità e la non realizzabilità delle aperture in facciata, la

possibilità di realizzare le aperture tipo lucernaio posizionate lungo le falde. In questo modo si potrà garantire areazione e illuminazione naturale agli ambienti sia che abbiano destinazione servizi che primari.

La distribuzione dei volumi all'interno dell'area lottizzata è stata studiata per evitare la presenza di barriere al fine di garantire una quasi uniforme visuale pubblica dalle strade e dagli immobili circostanti.

L'architettura proposta è semplice realizzata con materiali come intonaco, rivestimenti con conci di granito e legno per la realizzazione di pergole e sistemi ombreggianti. La composizione architettonica è caratterizzata da un corpo principale con copertura a due falde in coppi e un secondo volume di dimensione inferiore con copertura piana.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne e le specie arboree e arbustive da utilizzare per le nuove piantumazioni, si indicano delle tipologie che fanno già parte del paesaggio naturale presente nell'area e nel territorio limitrofo alla lottizzazione.

Per quanto riguarda le tipologie Arboree: Pero, Limone, Olivastro, Quercia, Ginepro e Leccio. Le tipologie arbustive: Ginestre, Corbezzoli, Mirto, Alloro, Oleandro e Buganvillea, mentre per le essenze aromatiche: Rosmarino, Timo, Elicriso e Salvia.

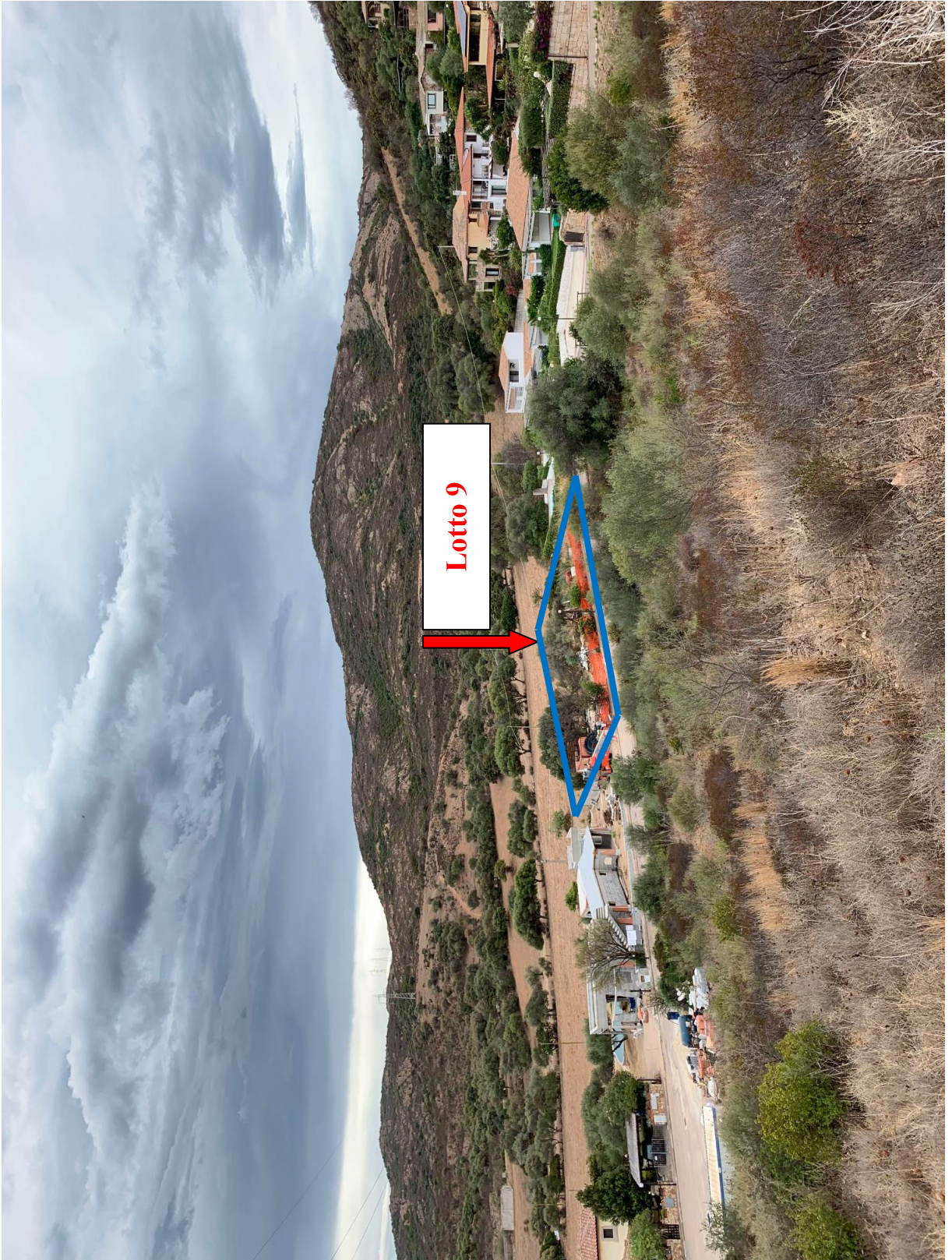


FOTO AREA – STATO DI FATTO

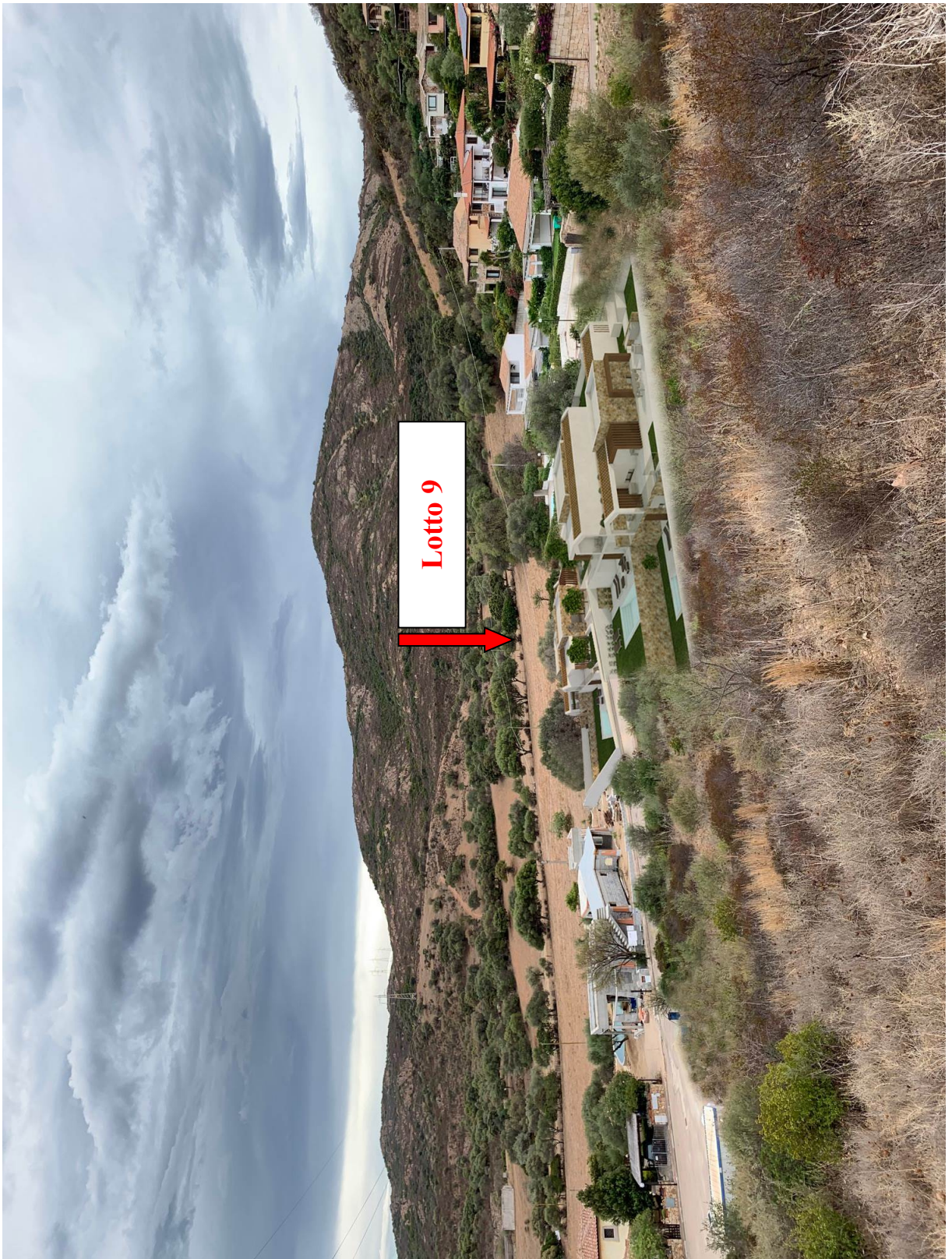


FOTO SIMULAZIONE – STATO DI PROGETTO



FOTO AREA DA VIA BARBAGIA – STATO DI FATTO



SIMULAZIONE DA VIA BARBAGIA – STATO DI PROGETTO

La distribuzione dei volumi all'interno dell'area lottizzata è stata studiata per evitare la presenza di barriere al fine di garantire una quasi uniforme visuale pubblica dalle strade e dagli immobili circostanti.

Il rapporto con il paesaggio: le trasformazioni realizzate.

L'intervento si pone in continuità tipologica e morfologica con il paesaggio attuale e quello circostante.

Le prerogative che sono state immancabilmente considerate, sono quelle che consentano di migliorare gli elementi presenti, quali la semplicità delle linee che non debbono contrastare con quanto già edificato.

Dalle sezioni quotate e allegate, è facile evincere che l'intervento in oggetto non emerge in modo sgradevole rispetto agli elementi del tessuto circostante.

Di seguito, dal servizio fotografico effettuato dell'intervento realizzato, sarà possibile confrontare la situazione delle opere eseguite.

Abaco materiali:

Rivestimento pareti e muri esterni



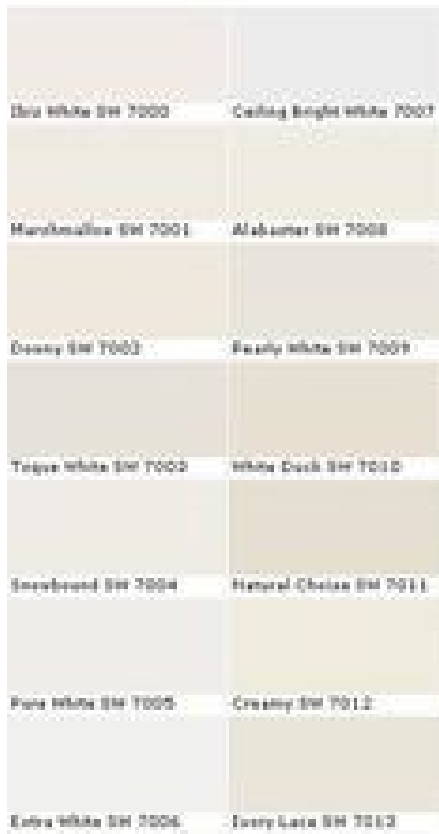
Pavimentazione esterna



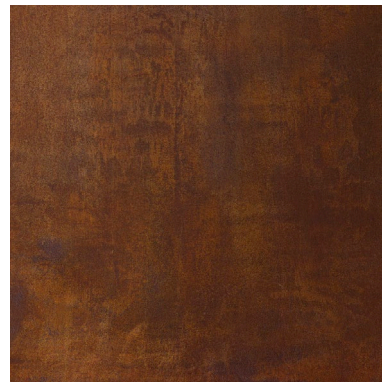
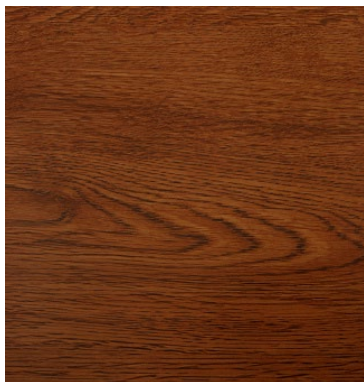
Copertura



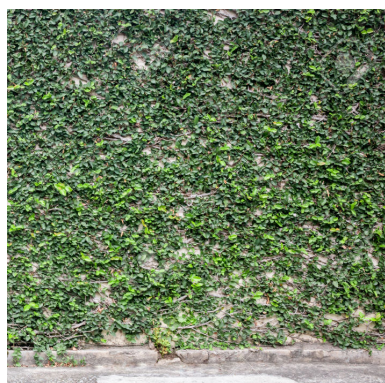
Colori finitura intonaco



Infissi e pergole



Verde pareti e prato



Camminamenti esterni



Conclusioni.

L'intervento insiste su un'area posta in tessuto già urbanizzato e compromesso da edifici esistenti con impatto ambientale prevalente.

L'intervento risulta in coerenza con quello già esistente, senza creare alcun contrasto con le linee già definite precedentemente.

In conclusione non pare rilevante l'interferenza dell'intervento con il paesaggio circostante, già sottoposto ad una densa edificazione.

FIRMA DEL RICHIEDENTE

FIRMA DEL PROGETTISTA

MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE.

.....
.....

FIRMA DEL RESPONSABILE

EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DALLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE.

.....

FIRMA DEL SOPRINTENDENTE O DELEGATO.