

Studio Tecnico Corso Biosa

Via Oristano n° 6

07031 Castelsardo (SS)



Telefono e fax + 39 079 470227

www.gianmartin.it

gianmartin.corso@gmail.com

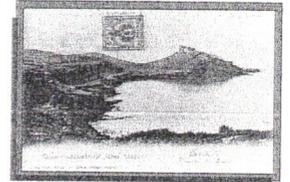
gianmartin@gmail.com



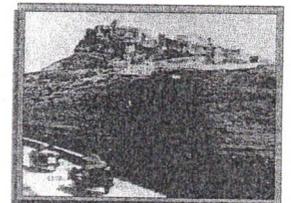
Comune di Castelsardo

Al dirigente
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Entrata del 17/07/2012
nr. 0042308
Classifica XIV.12.2
04-02-00

976/94



... dal 26 ottobre 1962 ...



Vedi lettera n. 0002063 del 14 GEN 2013

GRAFICO N. 16

Il presente progetto si compone di n. 20

grafici numerati dall'1 al 20 e contrassegnati
col timbro della Regione Autonoma della Sardegna



Progetto :

Piano di lottizzazione in zona residua del comparto C10-4 in loc. "Pali di Sant'Antoni", frazione di Lu Bagnu, a Castelsardo;



Disegni : Relazione paesaggistica in base all'art. 3 del D.C.P.M. 12 dicembre 2005;



Scala : -;



Data : 03/2002, 04/2010, nuova elaborazione Novembre del 2011



Il proprietario
Giuseppe Lupino - Antonina Piredda

Il dirigente

- 1 FEB. 2012

Il progettista
Ing. Giampiero Borrielli

Disegni e grafica
Geom. Gian Martin Corso

PROT. N. 5678 Pos. 976/94
Clas. N. XIV.12.2

PROVINCIA DI SASSARI
N. 563 Dr. Ing. GIAMPIERO BORRIELLI

È vietata qualsiasi riproduzione del presente documento senza esplicito consenso da parte degli autori

Castelsardo li Gennaio 2012

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE in zona residua del comparto C10-4 in Loc. "Li Pali di Sant'Antoni" frazione di Lu Bagnu - Castelsardo

PREMESSA

In evasione all'incarico ricevuto dal Sig. Lupino Giuseppe e dalla Sig.ra Piredda Antonina;

Io sottoscritto Ing. Giampiero BORRIELLI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al n° 563 ,con studio in Castelsardo via Nazionle n. 9 mi sono recato in Loc. Li Pali di Sant'Antoni, frazione di Lu Bagnu - Castelsardo per effettuare i rilievi e le constatazioni di fatto.

DATI GENERALI

- **Proprietari:** Lupino Giuseppe – Piredda Antonina
- **Ubicazione:** Castelsardo Loc. Li Pali di Sant'Antoni – Lu Bagnu
- **Zona urbanistica:** ZONA C10 – 4 Espansione residenziale.
- **Dati catastali:** Il comparto in oggetto, è distinto in catasto al foglio 9 del catasto terreni del Comune di Castelsardo mapp. n° 686, 735, 1225, 1226, 1227, 1228 e 65, 540, 541, 536 parte.

La Presente relazione, è redatta in base a quanto previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 Dicembre 2005, atta a valutare la compatibilità paesaggistica degli interventi progettuali previsti, in riferimento inoltre ai piani di intervento previsti dal Comune (piano di Fabbricazione o Piano Particolareggiato) e P.P.R..

RELAZIONE PAESAGGISTICA

La presente relazione paesaggistica ha lo scopo, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice di indicare, per gli interventi di progetto inerenti il PIANO DI LOTTIZZAZIONE in zona residua del comparto C10-4 in Loc. "Li Pali di Sant'Antoni" frazione di Lu Bagnu - Castelsardo :

- 1) lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- 2) gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- 3) gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- 4) gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- 5) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- 6) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

RIFERIMENTI STORICI

PERIODO NEOLITICO

Non vi sono delle fonti precise sui popoli che abitarono il territorio di Castelsardo in tempi molto antichi, anche se la presenza del neolitico è, comunque, resa certa dalle "Domus de janas" (casa delle Fate, nella traduzione letterale) e dai Nuraghi, parola che discende da "Nurra o Nura" (mucchio cavo), tale definizione spiegherebbe l'architettura di queste particolari costruzioni, è noto che la maggior parte dei Nuraghi vennero eretti tra il 900 e il 600 a.c., quando i Fenici e i Cartaginesi si spinsero sulle coste sarde, si tratta perciò di vere e proprie fortezze, ma non tutti sono d'accordo con questa teoria in quanto i periodi sono talmente remoti tali da confondere le poche tracce riscontrabili. Sono inoltre scarsi o del tutto assenti i resti di porcellane e utensili all'interno degli stessi, per una precisa datazione sulla trasformazione nell'utilizzo da granai abitazioni a centri culto o fortezze a presidio dei terreni coltivati.

La domus de janas più conosciuta è sicuramente "La roccia dell'Elefante", che deve il suo nome alla particolare forma attribuitagli dagli agenti atmosferici, situata lungo la strada Castelsardo – Sedini, di notevole interesse storico, sia per la sua conformazione sia per il suo interno, che è suddiviso in piccole celle, scavate nella roccia, sulle pareti sono raffigurati dei protomi taurini stilizzati (simbolo di un Dio venerato per la sua forza, potenza e coraggio), elementi comuni a molti monumenti protosardi, inoltre nelle vicinanze, è stata rinvenuta un'epigrafe che ricorda un tempio dedicato ad Iside e una statua della dea Cerere.

Per quanto riguarda i nuraghi, è molto facile trovarne innumerevoli (sebbene non ben conservati), tra i quali il Nuraghe "Paddaggiu", indicato per errore sulle cartine come Su Tesoru, è di tipo monotorre, con il pianoterra intatto, mentre il piano superiore ha una parte diroccata ancora ben conservata, il nuraghe "Spighia" situato sulla omonima località, che sovrasta la vallata del fiume Frigiano.

PERIODO ROMANO

Tangibili sono, invece, i segni lasciati dai romani, i quali imposero il dominio quasi su tutta l'Isola esclusa la "Barbagia" che restò terra indipendente. L'Anglona, "Tibula" che parte verosimilmente dal fiume Silis al fiume Coghinas, di cui Castelsardo è centro fu sottomessa e sfruttata, per rifornire di generi alimentari, e legno di pini l'Impero, nel territorio di Castelsardo i romani individuarono diversi punti di raccolta e carico merci. Fra i quali: Lu Grannaddu (Portum Granaticum), un piccolo approdo ben riparato dai venti; Cala Augustina o Baia Augustina, oggi sede di un villaggio turistico, una incantevole insenatura approdo marittimo della città di Joulia, dove ancora si possono ammirare i resti di una strada romana; Mare Picinu, l'attuale marina al centro del nuovo abitato; Lu Bagnu, che come lascia intendere la denominazione era un luogo privilegiato del turismo di allora, che ancora conserva modeste testimonianze di antiche ville e di bagni romani, attuale località balneare a 4 Km da Castelsardo.

Nell'era cristiana i primi abitatori del promontorio furono, probabilmente, gli eremiti Antoniani. Il primo nucleo abitato sulla vetta del promontorio si sarebbe formato, precisamente intorno all'eremo di San'Antonio Abate, che Castelsardo, ad immemorabili, onora come "Titulari di Casteddu".

I Doria e CASTEL GENOVESE

Quel primo centro abitato sul promontorio, divenne cittadina fortificata negli anni 1101-1102. La creò Genova, allora potente Repubblica Marinara, che ne affidò il compito alla più prestigiosa delle sue famiglie: i Doria che fondano la fortezza con il nome di Castel Genovese.

Intorno al 1330 passa in mano ad Azzone Malaspina e nel 1354 torna nuovamente nelle mani dei Doria. Nel 1357 è Brancaleone Doria il Signore della Città che nel 1376 diventerà marito di Eleonora-D'Arborea.

Eleonora D'Arborea sarà la Giudichessa del regno di Arborea e diventerà famosa per il codice di leggi chiamato "Carta de Logu" che dai conquistatori Spagnoli sarà esteso a tutta la Sardegna ad eccezione di Castelsardo.

Del suo periodo più importante, oltre il castello e gran parte delle altre fortificazioni, si conservano ancora articoli dello Statuto signorile ed i Capitoli per il porto, dalla loro lettura, particolarmente interessante in questi ultimi perché si tratta dell'unico ordinamento del genere a noi pervenuto insieme a quello cagliaritano, è possibile ricostruire non solo il funzionamento del commercio marittimo e terrestre che riguardava il centro, ma anche gli istituti e gli uffici che vi sovrintendevano, insieme ad importanti momenti della vita economica e sociale.

Gli spagnoli e CASTEL ARAGONESE

Nel 1448 gli Aragonesi conquistano Castel Genovese dopo un assedio di oltre dieci anni e ne cambiano il nome in Castel Aragonese, in onore dei nuovi padroni ottiene il titolo di "Città Regia" e può inviare i propri rappresentanti al Parlamento.

Nel 1502 diviene sede Vescovile dal momento che la vecchia sede di Ampurias è stata ridotta in macerie dalle incursioni dei Saraceni. Inizia perciò la costruzione della Cattedrale che al suo interno ospitava un Retablo, dipinto da un anonimo pittore del 1400-1500 chiamato dagli studiosi "Maestro di Castelsardo". La cattedrale venne realizzata sull'impianto della precedente chiesa romanica di S. Antonio, collocata in una posizione magnifica a dominio del mare è affiancata da un campanile in trachite con cupola maiolicata. L'interno, a una sola navata, annovera nell'ultima campata e nella zona presbiteriale reminescenze tardo gotiche. Un organo settecentesco è collocato nella cantoria datata 1727, sotto la quale si trovano alcune lapidi tombali. La cattedrale conserva quasi intatto il pregevole arredo ligneo sei-settecentesco.

Le fortificazioni, sono rimaste pressoché invariate dal 1625, ciò si evince dalle relazioni del viceré don Giovanni Vivas, inviate al re d'Aragona, al tempo risale infatti il completamento e il riordino dell'uscita a mare denominata dagli spagnoli "Mandracho del Socorro", tale uscita risulta incassata nelle mura di "Manganello", nome preso dalle grosse catapulte ivi situate, rese inservibili dai genovesi.

Nei pressi dell'uscita al mare venne fatto realizzare un grande deposito d'acqua, questo deposito sarebbe stato sufficiente in caso di assedio a supplire all'assenza d'acqua.

A ciò segue un lungo periodo di pestilenze attacchi dal mare da parte dei Doria e dei turchi, a cui la fortezza resiste spavalda, tali avvenimenti segnano l'inizio di un lungo stato di abbandono.

I Savoia e CASTELSARDO

Nel 1720 la Città, con il trattato di Londra, passa ai Savoia, e proprio con il regno Sabauda si assiste ad una sua ripresa economica e culturale, sarà Carlo Emanuele III, nel 1769, a dare alla Città il suo nome attuale: Castelsardo.

Con il perfezionarsi dell'apparato statale piemontese la cittadina dominata dall'autorità ecclesiastica del vescovo e da quella laica del castellano e poi del governatore, si arricchì di vari uffici tra cui la Tappa dell'insinuazione (vero ufficio del registro), la giunta diocesana che sovrintendeva all'agricoltura ed alla cura dei monti di soccorso di tutta l'Anglona e, per quanto riguarda il settore ecclesiastico, di un seminario istituito nel 1760.

Perso definitivamente intorno alla metà dell'Ottocento l'ormai anacronistico titolo di piazzaforte che condivideva con Cagliari ed Alghero, i viaggiatori che la visitarono, in particolare il Valery, il Lamarmora e l'Angius, furono piuttosto colpiti dalla visione di complessivo sfacelo delle mura e del borgo che dalla bellezza della sua posizione.

Gli inizi del XIX secolo affrettano il declino di Castelsardo, la peste le carestie la mancanza di terreni fertili sono alcune delle cause, la popolazione diminuisce, anche il Convento Franciscano viene chiuso intorno al 1850, sebbene i frati, continuarono a vivere in S. Martino per qualche tempo ancora. Con la fine del secolo scorso cessa la storia di Castelsardo, in meno di cento anni la città è abbandonata a se stessa, privata della sua importanza di roccaforte col sopraggiungere dei nuovi congegni da guerra.

Con la fine dell'ultima guerra, cessa anche il periodo più nero, oggi Castelsardo è un importante centro turistico che basa sulla sua storia, sulle sue bellezze naturali ed anche sui suoi prodotti tipici, dando un nuovo e forte impulso allo sviluppo edilizio del territorio di Castelsardo.

STATO ATTUALE

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

L'area dove è previsto l'intervento, si trova all'interno del comparto C10-4, sito nella frazione di Lu Bagnu del Comune di Castelsardo in località denominata Li Pali di Sant'Antoni. Tale area risulta residuale al comparto, in quanto lo stesso è stato, nel recente passato, lottizzato e costruito, e pertanto risulta conglobata in un più ampio contesto urbano di espansione dal punto di vista urbanistico di cui il presente piano costituisce la naturale fase di completamento per quanto riguarda gli insediamenti edilizi. Il PdL difatti confina a Nord con gli interventi previsti dal piano di lottizzazione denominato "Li Pali di San'Antoni, a Sud con una zona B, a ovest con via Via Londra che costituisce l'accesso al terreno, mentre superiormente si ha terreno agricolo. L'intera area di espansione già realizzata presenta un tessuto urbano già ben consolidato..

Geograficamente il sito è inquadrato nel Foglio 442 Sez. IV "CASTELSARDO" Scala 1:25000 IGM. Esso risulta sul versante occidentale della collina che delimita ad est il centro abitato di Lu Bagnu; gli edifici in progetto sono posizionati ad una quota altimetrica compresa tra circa 48 e 62 metri s.l.m.

Partendo dal basso, in senso stratigrafico, l'intera successione dei terreni affiorante nella zona in esame è costituita da:

- Imbrigniti, datate all'Oligocene sup. - Miocene mt., sono rocce la cui composizione petrografica è di tipo dacitico, derivanti da flussi piroclastici determinati da fenomeni eruttivi di natura esplosiva. Sono generalmente poco alterate, in banchi di spessore metrico, di colore variabile dal marrone scuro —rossastro al nero, contengono tipici inclusi vetrosi neri detti "fiamme".
- Tufiti (oligo – miocene)
- Depositi terrigeni, datati al quaternario recente, costituiti da argille di vario tipo, sabbie eoliche e suolo vegetale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

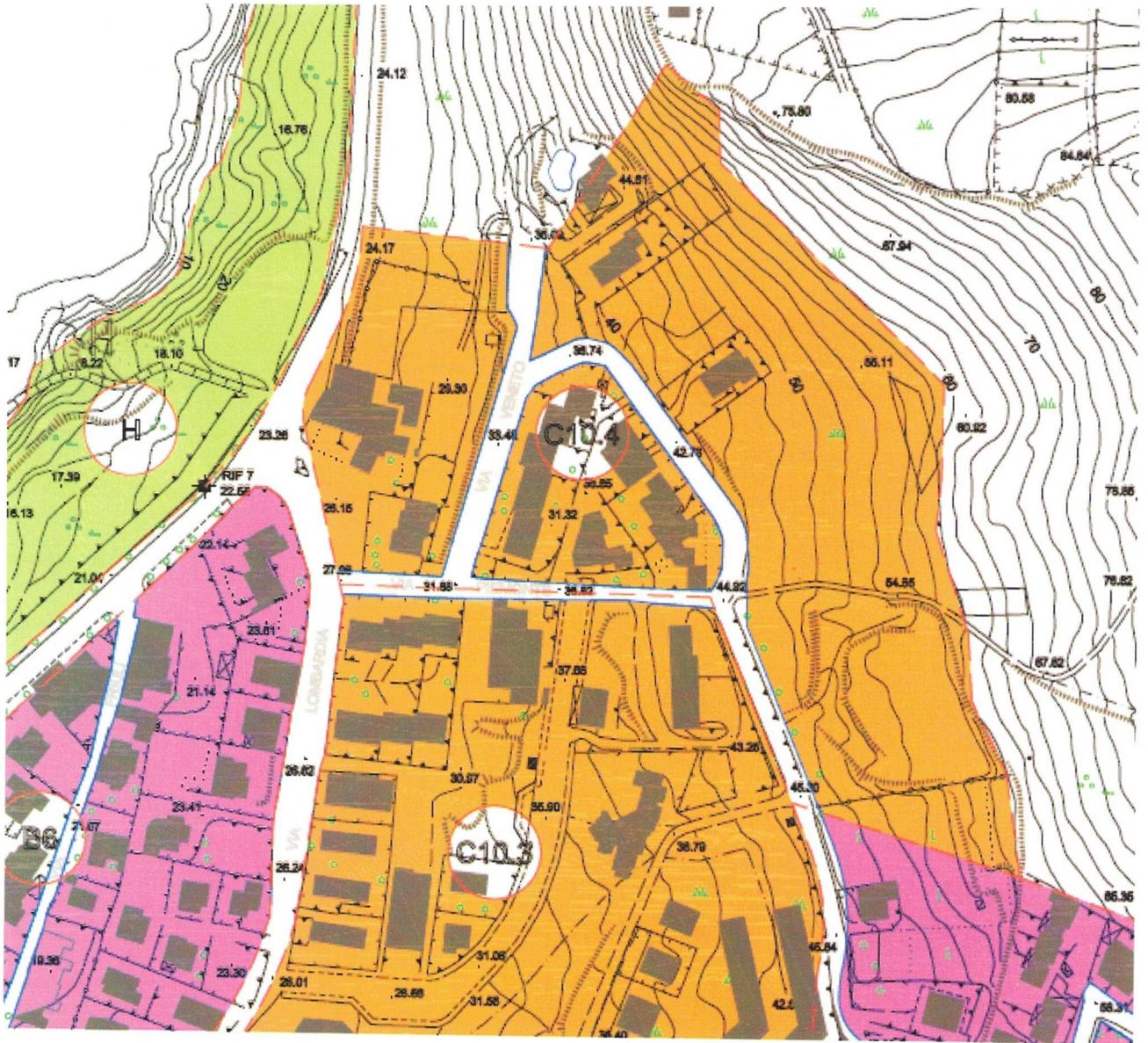
- Ubicazione: Castelsardo Loc. Li Pali di Sant'Antoni – fraz. Lu Bagnu
- Piano di Fabbricazione: Lubiani – Porcu:
- Zona urbanistica: ZONA C.10 – 4 Espansione residenziale.

L'area in oggetto, non è interessata da preesistenze archeologiche, e sono presenti in loco e nei terreni confinanti già edificati tutte le infrastrutture primarie, quali strade, luce, acqua e fognature. Inquadramento PAI : fuori dalle zone rischio.

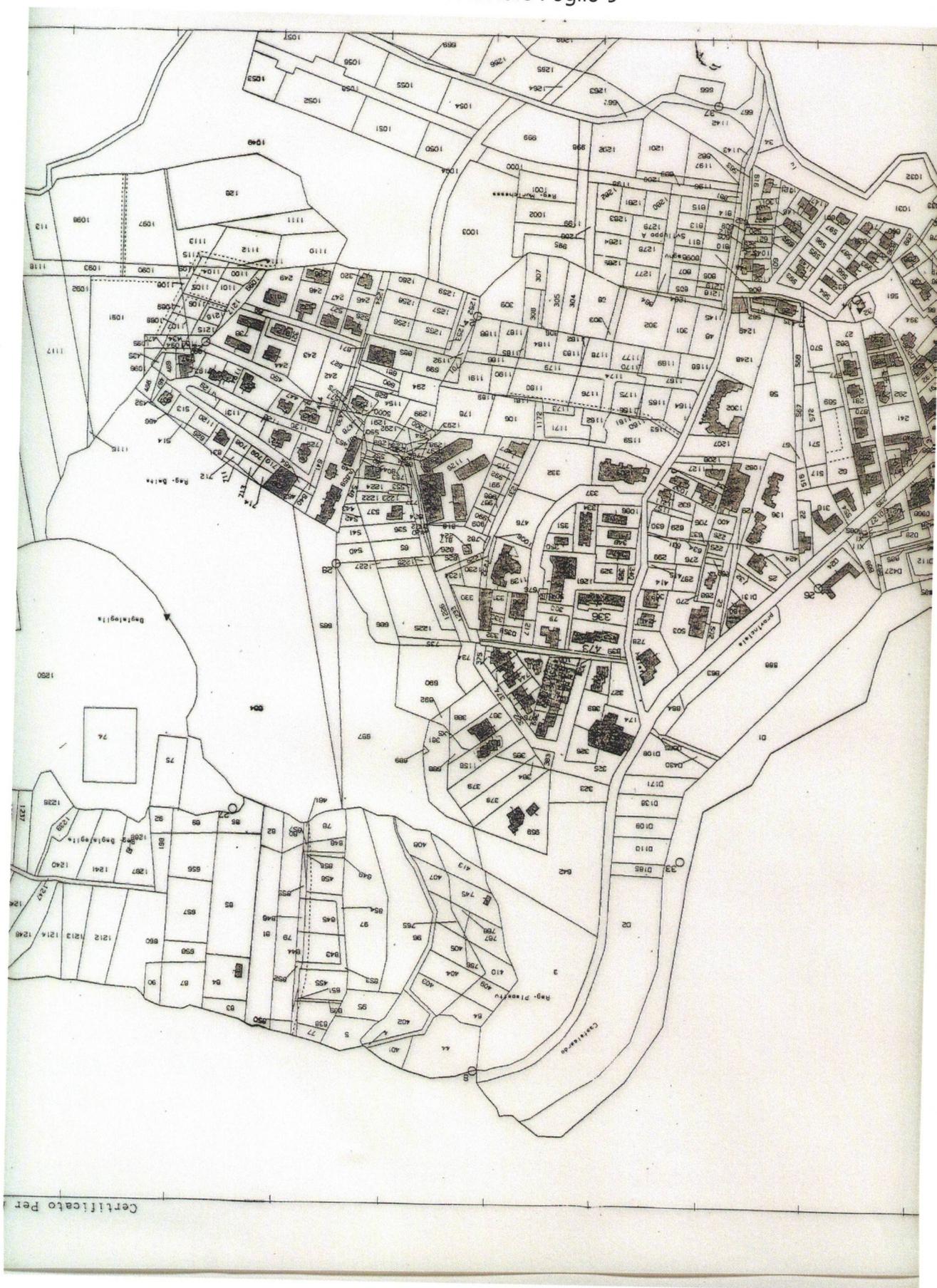


- L'area d'intervento è ben evidenziata dalle planimetrie di seguito allegate:
 - estratto P.d.F. Generale Castelsardo Lu Bagnu
 - estratto Catastale fogli n° 9
 - estratto aerofotogrammetrico
 - Carta d'Italia foglio 442 Sez. IV – Castelsardo
 - Estratto PAI

Estratto P.d.F.



Estratto Catastale Foglio 9

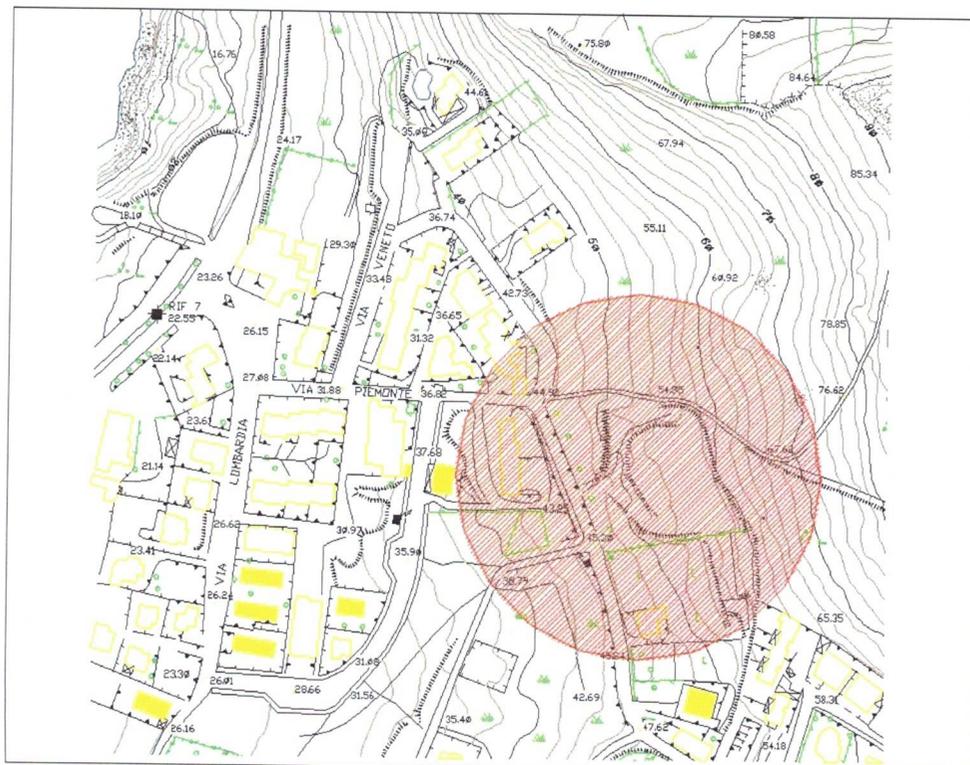


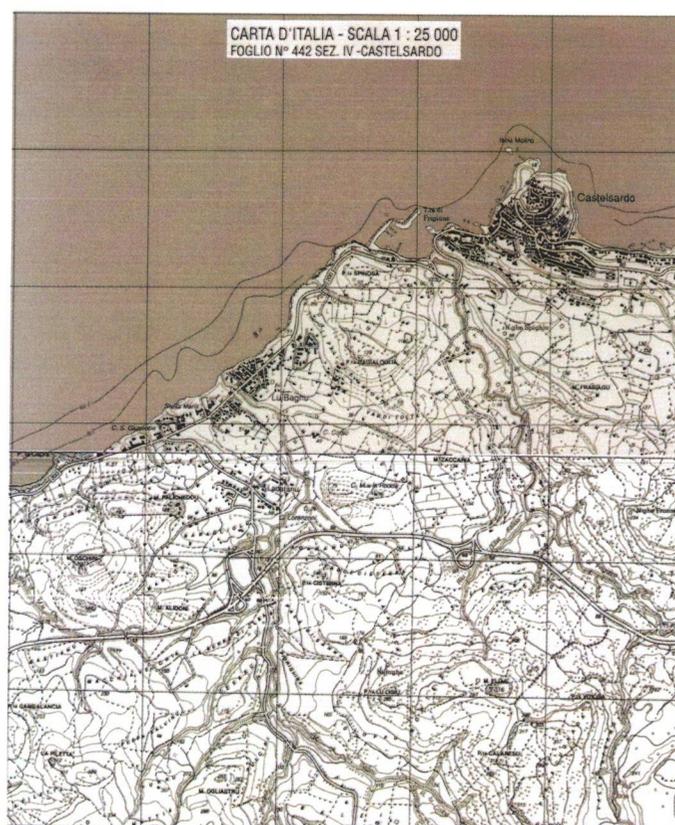
Certificato Per

Estratto PAI



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO





SISTEMI NATURALISTICI

Nell'area oggetto di intervento non ha nelle immediate vicinanze zone sottoposte ad interventi di forestazione, in quanto fortemente antropizzata, con elevata densità di insediamento.

Non si riscontrano nell'intorno aree di particolare interesse naturalistico, riserve o parchi naturali, o quanto altro di particolare menzione.

PRESENZA DI INSEDIAMENTI STORICI

Nell'area oggetto dell'intervento, posizionata al centro di un'ampia zona edificata ed urbanizzata, non è stata rilevata nessuna presenza di importanti insediamenti storici o preistorici accertati.

Come specificato in precedenza, l'ubicazione della parte storica di rilevante importanza risulta nel centro abitato di Castelsardo, e nelle domus e nuraghi distribuiti per il territorio del comune, ad eccezione di parziali ritrovamenti di epoca romana, effettuati nella frazione di Lu Bagnu, specificatamente nei pressi del Rio di Lu Bagnu, ben lontani dalla zona di intervento.

Visionando le mappe del P.P.R. non si evidenziano comunque aree di particolare importanza o vincolate.

PAESAGGI AGRARI

La realtà agricola Castellane, mostra un avanzato processo di abbandono dei campi, dovuto soprattutto al fatto, che non vi è mai stata una cultura dell'agricoltura come attività principale, fatta eccezione per le poche aziende agricole prettamente di natura zootecnica, con allevamenti di modesta entità.

Per quanto riguarda invece la restante parte del territorio rurale, esso è caratterizzato da un enorme frammentazione dei terreni, con lotti aventi una superficie anche di mille metri, ed una conseguente coltivazione di natura amatoriale, legata inoltre alla costruzione di vani appoggio al servizio del fondo. Oggi sono riscontrabili nel territorio rurale tipico di un tempo, le sole recinzioni in pietra trachitica del posto, i modesti ruderi dei vani appoggio utilizzati per la vendemmia.

Del resto l'assenza di sistemi costruttivi tipologici danno l'idea della mancanza di una cultura dell'agricoltura.

TESSITURE TERRITORIALI STORICHE

Nell'area oggetto dell'intervento non vi è la presenza di strade di interesse storico particolare, ad eccezione di piccoli tratti di non certa autenticità, presenti principalmente in strade interpoderali o di discesa a mare, la restante trama viaria oltre alle strade statali e provinciali, è composta da una serie di strade interpoderali di cui una parte in discreto stato di manutenzione, altre in totale stato di abbandono, causa soprattutto al continuo abbandono delle campagne, ed alla mancanza della loro ordinaria manutenzione.

SISTEMI TIPOLOGICI LOCALI

Vista l'area dove è previsto l'intervento, non vengono riscontrati esempi riferibili di tipologie locali da salvaguardare o rispettare, in quanto lo sviluppo edificatorio nell'ambito dell'intervento è avvenuto in tempi recentissimi, quindi non valutabili.

PERCORSI PANORAMICI E AMBITI DI PERCEZIONE

Il territorio di Castelsardo è ricco di punti di vista panoramici, partendo direttamente dagli spalti del castello che danno una visione panoramica generale dell'intero paese e del Golfo dell'Asinara, stessa cosa si dica dei punti panoramici di Punta Spinosa sulla strada statale 200, e Punta Viuledda sulla strada statale 134.

Per quanto riguarda invece la frazione di Lu Bagnu, pur non avendo particolari caratteristiche storiche, concede delle viste panoramiche sia dalla Via Sardegna, che da Punta Bagialoglia.

Il sito dove dovrà essere realizzato l'intervento non modifica, o interrompe i punti panoramici di Castelsardo.

AMBITI A VALENZA SIMBOLICA

Sempre in ambito generale, sono individuabili nei luoghi di culto fortemente radicati la chiesa campestre di San Giovanni, la chiesetta in fase di restauro dello Spirito Santo, la chiesa di Nostra Signora di Tergu e le chiese ubicate nel centro storico di Castelsardo di S. Antonio Abate e Santa Maria, mentre per i luoghi a forte valenza storico popolare abbiamo i vari nuraghi distribuiti per tutto il territorio di Castelsardo e la Domus de janas della Roccia dell'Elefante.

L'opera che si intende realizzare, non interviene visivamente sui luoghi in precedenza menzionati.

COMPATIBILITA' P.P.R.

Il territorio di Castelsardo, ricade nel Ambito n.14 "Golfo dell'Asinara" del Piano Paesaggistico Regionale, Legge Regionale 25 Novembre 2004 n.8, con adozione definitiva pubblicata nel BURAS n.17 del 25 Maggio 2006.

Preso visione della cartografia con inquadramento in base alla scheda sull'assetto insediativo, storico culturale ed ambientale, e delle norme di attuazione, si evince che l'intervento in progetto, è compatibile con quanto previsto dai P.P.R., non va in contrasto con esso, **NON è coerente con quanto previsto dall'art. 15** in quanto l'avvio ufficiale dell'iter è avvenuto dopo il 10.08.2004, ma risulta **COERENTE alla Legge Regionale N° 04 del 23.10.2009 di cui all'art. 13, comma 1 lettera b).**

STATO DEI LUOGHI PRIMA DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE:

Il Lotto di terreno attuale e il fabbricato, così come risulta dal progetto allegato è situato in esposizione a Nord con pendenza da Sud verso Nord.

Allo stato attuale risultano già realizzate le massicciate stradali e tutte le opere infrastrutturali nel sottosuolo (Rete idrico- fognaria, rete elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonia). Restano da completare lo spostamento e realizzazione ex novo delle due condotte idriche oggetto della presente richiesta di variante, i marciapiedi e la pavimentazione stradale, nonché la posa in opera dei pali dell'illuminazione pubblica.

Nella Planimetria allegata sono evidenziati i punti di scatto: 1,2,3, con relativi angoli di visuale.

1. Punto di scatto panoramico da Via D. Mille Lire, quindi da Nord verso Sud, e inquadra l'intera zona Lottizzata, in cui non sono presenti elementi di valore paesaggistico, né di eventuali presenze di beni culturali, tutelati dalla parte II del Codice.
2. Punto di scatto panoramico da Via Dei Mille, quindi da Nord verso Sud, e inquadra l'intera zona Lottizzata, in cui non sono presenti elementi di valore paesaggistico, né di eventuali presenze di beni culturali, tutelati dalla parte II del Codice.

3. Punto di scatto panoramico da Loc. La Ventola, quindi da Nord verso Sud, e inquadra l'intera zona Lottizzata, in cui non sono presenti elementi di valore paesaggistico, né di eventuali presenze di beni culturali, tutelati dalla parte II del Codice.

STATO DEI LUOGHI DOPO LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE IN PROGETTO:

Il terreno oggetto della allegata progettazione è incluso nel programma di fabbricazione di Castelsardo, classificato C10-4, e comprende i mappali n° 686, 735, 1225, 1226, 1227, 1228 e 65, 540, 541, 536 parte del Foglio 9 del catasto terreni del Comune di Castelsardo, intestati ai lottizzanti in epigrafe.

Con la presente lottizzazione, saranno calcolati ed individuati gli standard urbanistici spettanti, previsti dal P.d. F. La superficie territoriale dell'area in esame risulta di mq. 7500,00 mq, ubicati in zona C10-4.

Tale comparto è stato oggetto di più interventi di lottizzazione, e il terreno oggetto del presente intervento risulta residuale rispetto ad esse.

Essendo l'indice di cubatura territoriale di 0,80 mc/mq risulta una distribuzione planivolumetrica delle superfici e dei volumi come sotto riportata:

TABELLA PLANOVOLUMETRICA GENERALE COME DA P.d.F.
PER LE AREE IN C10.4

AREA DEL COMPARTO IN C10-4	7500	mq
INDICE DI CUBATURA TERRITORIALE	0,80	mq
INDICE DI CUBATURA FONDIARIO	0,84	mq
VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE	6000	mc
VOLUME PER STANDARDS	600	mc
ABITANTI INSEDIABILI	60	ab
SUPERFICIE PER STANDARDS 18 mc/ab	1080	mq
SUPERFICIE PER STRADA	850	mq
VOLUME PER RESIDENZE E SERVIZI	5400	mc
SUPERFICIE PER RESIDENZE E SERVIZI	5570	mq
RAPPORTO DI COPERTURTA	0.25	mq/mq

La superficie da cedere per standards risulta complessivamente pari a 1080 mq.

CRITERI GENERALI D' INTERVENTO

L'impostazione generale tiene conto da quanto richiesto dal programma di fabbricazione del comune di Castelsardo, dell'esistenza di insediamenti già realizzati e dei futuri completamenti urbanistici della zona.

Da un attento esame della tabella dei tipi edilizi, allegata alle norme tecniche del Programma di Fabbricazione e quelli presenti negli stralci di lottizzazione già operanti, risulta evidente l'impegno del comune teso alla protezione dell'ambiente naturale attraverso la conservazione delle caratteristiche del paesaggio, evidenziato dalla imposizione dei tipi edilizi di bassa densità.

I parametri assunti, nella scelta progettuale, finalizzata a soddisfare l'esigenza di un'integrazione fra le aree omogenee sono:

- 1) flussi viari
- 2) servizi pubblici
- 3) tipologie edilizie.

La parte viaria della lottizzazione, che si compone di un'unica strada con carreggiata larga m. 6 e con marciapiedi di m. 1,20 su ambo i lati, con raccordi pedonali e di servizio, è stata progettata ad uso interno del lotto (il lotto è prospiciente ad una strada di piano già realizzata e confina con una strada di lottizzazione già convenzionata), in modo che vi sia la possibilità di realizzare l'accesso alle rimesse e per facilitare sia lo smaltimento delle acque meteoriche, sia la predisposizione degli impianti tecnologici. Questi, assecondando la naturale pendenza del terreno, e le strade di interne di lottizzazione ed i raccordi pedonali e di servizio, andranno a collegarsi alle reti comunali esistenti.

In relazione al secondo parametro, si è ritenuto che la soluzione più idonea fosse quella di creare degli spazi facilmente fruibili dalla comunità, tenendo conto delle esigenze delle cessioni.

Dette zone di intervento sono state posizionate, nell'ambito della lottizzazione, tenendo conto della composizione orografica del terreno, della preesistenza edificata limitrofa, delle infrastrutture esistenti in loco, della posizione e natura del terreno in oggetto, iscritto in un tessuto urbano che in questi anni è interessato da un notevole sviluppo edilizio.

Considerando ciò, la parte di terreno, che dall'alto della collina che declina dolcemente verso valle, è stata destinata agli insediamenti residenziali da edificarsi in diverse forme e dimensione; nel terreno pianeggiante fronte strada esistente sono stati posizionati gli standard urbanistici, a tutto vantaggio dell'Amministrazione che può disporre di una unica area in cui concentrare quelle strutture di interesse socioculturali pubbliche, in un rione in fase di espansione ed attualmente privo di infrastrutture di tale genere.

Come tipologia edilizia si è adottata quella espressa nella tavola n° 8, con l'intento di dare una qualificazione paesaggistica di tipo mediterraneo all'area, senza peraltro porre vincoli assoluti per i dettagli realizzativi ed architettonici, lasciando ai progettisti incaricati la loro definizione.

In generale tale tipologia prevede fabbricato su più livelli, con un numero massimo di due piani fuori terra più un eventuale piano interrato o seminterrato, con vincolo di destinazione d'uso a garage, cantina e/o magazzini, come previsto dall'attuale P.d.F.

L'altezza massima degli edifici è quella prevista dal vigente P.d.F., con possibilità di effettuare arretramenti sui vari fronti ove necessario.

La sagoma degli edifici risulterà compresa nelle macchie edificatorie indicate nella Planivolumetrica, con obbligo di allineamento sui fili fissi, ed il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto.

La distanza minima degli edifici dalla strada è quella indicata nella tavola e non potrà in ogni caso essere inferiore a mt.5,00.

La prevista copertura a tetto potrà essere realizzata anche a terrazzo, qualora ciò sia possibile senza alterare l'uniformità del singolo intervento e l'unitarietà del risultato globale.

Tutte le aree inedificate dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con alberi a alto fusto in proporzione 1/25 mq. di superficie libera, ed è fatto obbligo di indicare nel progetto esecutivo la sistemazione di esse.

Tutte le costruzioni e le opere necessarie per la realizzazione delle stesse dovranno essere eseguite a regola d'arte.

Sarà posta particolare attenzione nell'esecuzione delle rifiniture esterne, che, essendo visibili, risultano di importanza determinante per l'aspetto dei singoli edifici e per il risultato complessivo finale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione riguardano:

-) Strade di lottizzazione per l'accesso ai singoli lotti. Per ciò che concerne il tratto iniziale (ricadente in zona urbanistica B) della strada privata che dalla via Londra collega i lotti E ed F sarà incluso nello schema di convenzione della lottizzazione in oggetto;
-) Rete Fognaria;
-) Rete Idrica;
-) Rete Elettrica, Telefonica, Gas.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

L'intervento proposto è coerente con tutte le prescrizioni previste sia dal Piano di Fabbricazione, ma soprattutto da quanto disposto dal P.P.R..

Sono rispettati i livelli di tutela previsti, mentre non sono presenti beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio.

EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

La realizzazione dei nuovi fabbricati non modificano di fatto lo Skyline (profilo dell'edificato) delle costruzioni realizzate nella zona e non comporta una ostruzione di visibilità per gli edifici già esistenti.

L'intervento proposto, non modifica eccessivamente la situazione urbanistica ed edilizia della zona, ma anzi si integra perfettamente con le costruzioni già esistenti, è adatto ai caratteri paesaggistici dei luoghi per quanto riguarda l'aspetto architettonico, non produce danni al funzionamento territoriale, con accessi dei locali alle unità immobiliari residenziali dalla strada di Lottizzazione, inoltre non abbassa la qualità paesaggistica ma anzi la migliora sia dal punto di vista architettonico che funzionale.

Gli effetti conseguenti alla realizzazione delle opere previste in progetto, si possono considerare lievi in quanto le stesse non producono un impatto visivo eccessivo, né tanto meno creano ostruzioni di visibilità per gli edifici circostanti, ma anzi migliorano tutta l'estetica della zona, completando un contesto urbano già consolidato.

Tutte le opere verranno realizzate a perfetta regola d'arte, secondo tutte le normative edilizie e paesaggistiche vigenti in materia.

RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente relazione, è stata redatta in base ai seguenti riferimenti normativi:

Decreto Ministeriale del 12 Maggio 1966 emanato ai sensi della Legge 29 Giugno 1939 n° 1497;

Legge Regionale n° 1 del 07 Gennaio 1977;

Legge Regionale n° 31 del 13 Novembre 1998;

Decreto Legislativo n° 42 del 22 Gennaio 2004;

Delibera Giunta regionale n° 36/7 del 5 Settembre 2006;

Legge Regionale n° 8 del 25 Novembre 2004.

Castelsardo, li Gennaio 2012

In fede