



COMUNE DI SASSARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO "LE CONCE"



Settore Pianificazione territoriale, tutela del paesaggio e sviluppo turistico

Dirigente: Ing. Giovanni Antonio Pisoni

Servizio PUA: Arch. Roberta Omoboni

Servizio cartografia: Geom. Sebastiano Frau

STUDIO
CST
DI ARCHITETTURA
Cenami Simonetti Ticca

Responsabile del Progetto

Arch. Elena Cenami

C

ELABORATI TESTUALI

- 1:100
- 1:200
- 1:500
- 1:1000
- 1:2000
- 1:4000
- 1:5000
- 1:10000

RELAZIONE PAESAGGISTICA

data

agg.

il Sindaco

L'Assessore

Il Dirigente

RELAZIONE DI PROGETTO

AREA D'INTERVENTO E CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Il Piano Particolareggiato del “quartiere Le Conce” di Sassari comprende l’area interessata da una delle prime espansioni ottocentesche al di fuori del perimetro delle antiche mura. Fino al 1837 l’edificato della città di Sassari era racchiuso dalle mura. In quell’anno il re Carlo Alberto concesse di poter edificare al di fuori della cerchia muraria. Peraltro questa concessione si accompagna con un piano di “ingrandimento”, il Piano regolatore Marchesi che tracciava le linee di espansione cittadina.

Caduto il divieto, accanto agli edifici rappresentativi, a partire dal 1841-secondo F. Giordo in “Sassari, La capitale del capo di sopra”- sorsero due nuclei di edilizia a destinazione popolare: quello di Corso Trinità e quello di via delle Conce. Entrambi costituiti da abitazioni contadine ed operaie, ripetono nella tipologia il modello con questa destinazione maggiormente ricorrente nel vecchio Centro .

L’insediamento di via delle Conce organizza questi tipi edilizi disponendoli ordinatamente lungo assi viari determinati dalla preesistente strada per Usini e dagli stabilimenti industriali dell’imprenditore Lombardi, in cui la mano d’opera che abitava in queste case veniva impiegata.

L’impianto, seppure schematicamente rappresentato, è già chiaro nella planimetria che rappresenta Sassari nel 1847, il cosiddetto catasto De Candia. Il complesso pressoché triangolare dello stabilimento del genovese Girolamo Lombardi è delimitato dalla strada che conduce alla chiesa di S.Agostino – l’attuale corso G.M.Angioj - e dalla strada per Usini- attuale via delle Conce. Frontistante allo stabilimento, sull’altro lato di questa via è evidente la quinta edificata. Il complesso degli stabilimenti. realizzati di fronte a porta Utzeri a partire dal 1842 comprendeva distillazione dei liquori, lavaggio delle sanse, fabbrica di sapone e molino di cereali.

La planimetria catastale del 1874 è molto più precisa.

Il triangolo citato viene tagliato da due viuzze, vicolo Lombardi e via S. Eligio, che congiungono la via delle Concie con il Corso di Porta Nuova (attuale Corso Angioj). Gli edifici produttivi sono allineati lungo il Corso del Giardinopubblico (attuale Viale Mancini), con un amplissimo spiazzo alle spalle, mentre i bordi del complesso, così come la quinta opposta della Via delle Concie sono tagliati in lotti edificatori. La larghezza dei fronti di questi ha una scansione molto precisa; si ripete una misura modulare di due canne e cinque palmi sassaresi, corrispondenti a 6,55 metri ,che può essere ampliata per aggregazione di moduli o sottomoduli. (Fino al 1846 nel Regno di Sardegna erano in uso sistemi di misura differenti da quello metrico decimale, che entrerà in vigore da tale data).

Della zona darà una vivida descrizione lo storico sassarese Enrico Costa: “Il caseggiato (cioè l’insieme degli edifici) da porta Nuova verso S.Agostino alla destra dello stradone con case basse, disegnate tutte in pari modo sino allo stabilimento Fogu..... Il caseggiato che da

porta Uceri si dirige verso le fonti delle Concie ad ambe parti dello stradone con case basse di bel disegno..... Tra i diversi opifici... lo stabilimento Lombardi, dove è una distilleria con una saponiera e un giardino elegante, cinto dalle predette casette “....

Lo Stabilimento Lombardi costituisce il primo nucleo di un insediamento industriale. Data la ricchezza d'acqua, l'attività prevalente fu quella dell'industria conciaria. Sorsero il laboratorio conciario dei fratelli Fogu, all'origine attivi nell'edilizia, lo stabilimento del francese Scipion Vielà, lo stabilimento di Salvatore Dau, che negli anni venti del Novecento si fece costruire il bel palazzetto sulla cuspide dell'isolato dello stabilimento, all'angolo fra la via S. Agostino e il corso Angioj.

A ricordo dell'attività di un tempo si sono conservati i nomi della via delle Conce e della Fontana delle Conce, da cui tradizionalmente sgorga l'acqua delle ricchissime falde acquifere del luogo.

LIVELLI DI TUTELA

1. **NORMATIVA DI RIFERIMENTO E VINCOLI**

- **Piano Paesaggistico Regionale**

L'area è compresa nella scheda d'ambito n. 14 Golfo dell'Asinara.

Essa è ricompresa all'interno del centro matrice perimetrato con Determinazione n°1001/DG del 25/09/2007 ai sensi dell'art. 47, 2° comma, lettera c delle N.T.A. del P.P.R. e definito tra le «Aree caratterizzate da insediamenti storici» quale «centro di antica e prima formazione» ai sensi dell'art. 51, 1° comma, lettera a delle stesse Norme.

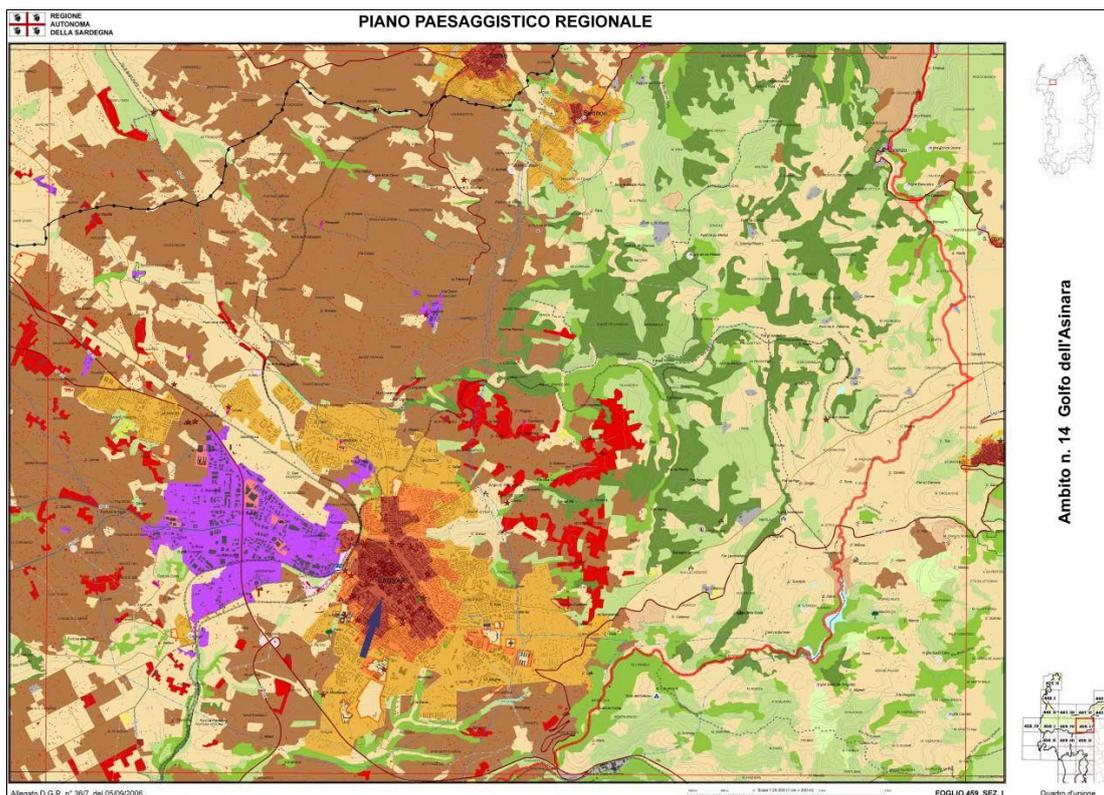


Fig. 2 - Ambito paesaggistico indicato dal P.P.R. (la freccia indica la posizione dell'area interessata)

Le norme sopra richiamate stabiliscono all'art. 12, 1° comma, lett. B, e all'art. 52, 1° comma, lett. a che negli edifici inclusi nelle aree sopra definite e individuate, per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, possano essere effettuati interventi di manutenzione



Fig. 3 - Centro Matrice

ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna. Lo stesso art. 52, comma 1 alla lettera b) stabilisce che “per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo”.

ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna. Lo stesso art. 52, comma 1 alla lettera b) stabilisce che “per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo”.

Le previsioni progettuali del Piano Particolareggiato del quartiere "Le Conce" sono conformi alle prescrizioni dell'Art. 52, in quanto:

Per gli "edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale", il Piano Particolareggiato prevede esclusivamente interventi di conservazione. Infatti gli interventi I1, I2, I3 consentono come intervento di massima trasformazione il restauro e risanamento conservativo.

Per gli "edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica" il Piano Particolareggiato prevede esclusivamente interventi di conservazione. Infatti gli interventi I1, I2, I3 corrispondono ad interventi di conservazione. Per quanto riguarda gli interventi di "sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico" la denominazione corrispondente nel Piano Particolareggiato è l'intervento I4bis (Ristrutturazione di tipo conservativo).

Per gli "edifici fortemente degradati, tali da essere classificati come rudere" si prevedono gli interventi di riqualificazione, che nel Piano Particolareggiato hanno come denominazione corrispondente l'intervento I5 (Ricostruzione).

Per gli "edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili" gli interventi di "riqualificazione anche attraverso l'aumento di volume" nel Piano Particolareggiato hanno come denominazione corrispondente l'intervento I6 (Sopraelevazione).

Per gli "edifici che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili" gli interventi di "riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale l'eliminazione degli elementi incongrui col contesto storico" nel Piano Particolareggiato hanno come denominazione corrispondente gli interventi I5 (Ricostruzione) e I6 (Sopraelevazione).

Per quanto concerne gli "edifici privi di carattere compiuto", nel Piano Particolareggiato vengono riferiti alle seguenti fattispecie:

- Edifici privi di carattere compiuto, che in tutto o in parte hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili;
- Edifici privi di carattere compiuto in quanto rendono incompiuto l'insieme di immediata prossimità nel quale sono inseriti.

Per detti edifici le variazioni volumetriche sono definite dagli interventi che nel Piano Particolareggiato hanno come denominazione corrispondente gli interventi I5 (Ricostruzione) e I6 (Sopraelevazione).

La classificazione del valore storico degli edifici, la cui elaborazione si riporta di seguito, è base per la definizione degli interventi compatibili.



- **Legge Regionale 8 del 23 Aprile 2015**

La Legge Regionale n.8/15 all'Art.30 comma) stabilisce che “nella Zona urbanistica A o all’interno del centro di antica e prima formazione, in assenza di Piano Particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, è consentito l’intervento di “ristrutturazione edilizia di tipo conservativo” che mantiene immutati alcuni elementi strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente”. Il Piano Particolareggiato precisa gli elementi strutturali che vengono considerati fondamentali ai fini della conservazione e riconoscibilità dell’organismo edilizio. Pertanto l’intervento di “ristrutturazione edilizia di tipo conservativo” viene così definito: è la tipologia di intervento che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente;

Nell'ambito di tale tipologia di intervento sono da ritenere elementi strutturali qualificanti, e perciò non modificabili:

- Posizione di impianto del vano scala.
- Il vano scala qualora siano presenti decori ed elementi lapidei di pregio nelle pareti e nelle volte.
- Le pareti degli edifici prospettanti su strade, piazze e spazi pubblici. Sono consentite nuove aperture nei casi previsti dal Piano Particolareggiato, definiti negli elaborati grafici e nelle “schede di isolato” di cui al successivo Art.18, secondo le modalità previste;

- I livelli orizzontali dell'edificio. E' consentita la modifica dei livelli orizzontali esclusivamente per variazioni che si rendano necessarie per realizzare opere di consolidamento o per inserimento di impiantistica.
- E' consentita la modifica del livello dell'ultimo solaio per il recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le aperture delle facciate fronte strada.
- Ogni altro elemento, strutturale, architettonico o di decoro per il quale il Piano Particolareggiato, nelle schede apposite e negli elaborati grafico-descrittivi detti specifiche prescrizioni mirate alla tutela di tali elementi: a titolo di esemplificazione non esaustiva, rientrano in questa fattispecie i decori e gli elementi lapidei di pregio presenti nelle pareti e nelle volte, ringhiere in ferro lavorato, gradini lapidei e pavimentazioni di pregio, elementi ornamentali e di decoro delle facciate.

Nell'ambito della ristrutturazione di tipo conservativo è consentito:

- La modifica del vano scala qualora ciò si renda necessario per:
 - a) la presenza di gravi problemi statici che comportino importanti interventi modificativi;
 - b) l'inserimento di ascensore o comunque per l'abbattimento barriere architettoniche;
 - c) migliorare le condizioni di accessibilità ai piani dell'edificio quando le rampe delle scale sono tali da non consentire il passaggio contemporaneo di due persone ovvero quando i gradini hanno alzate alte e/o pedate strette;

Al fine di giustificare l'intervento, deve essere prodotta adeguata documentazione grafica e fotografica e relazione di asseveramento in ordine alla fattibilità statica.

In caso di modifica del vano scala devono essere riposizionati i materiali di finitura recuperabili, quali: ringhiere in ferro lavorato, gradini o pedate lapidei, pavimentazioni, etc.

E' consentita la realizzazione di collegamenti interpiano all'interno delle unità abitative.

La modifica del tipo di copertura e della relativa pendenza, se a tetto, solo per i casi previsti dal Piano Particolareggiato, definiti negli elaborati grafici e nelle "schede di isolato".

- **Vincoli di interesse storico-architettonico**

All'interno dell'area interessata dal Piano Particolareggiato non vi sono edifici per i quali è stato emesso Decreto di Vincolo Monumentale o Verifica di interesse ai sensi dell'Art.12 del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali. Tuttavia si segnalano per il loro interesse storico-architettonico e paesaggistico, all'interno del comparto:

- Il complesso edilizio compreso fra Via Angioj, Via S.Anna e Via Amendola (Isolato 6 del P.P.);

Nelle immediate vicinanze del comparto:

- L'edificio ubicato al civico 12 della Via Angioj;
- L'edificio in Via Coppino, ang. Via Macao;
- La Chiesa e il Convento di Santa Maria di Bethlem.

Inoltre è oggetto di tutela ai sensi dell'Art.10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. il complesso di edilizia popolare dell'isolato 2.

– **Norme urbanistiche (Puc)**

Il Piano Urbanistico Comunale, inserisce l'area oggetto dell'intervento nella sottozona A1, che comprende i "tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico."

Stabilisce inoltre che, in questa sottozona, gli interventi devono essere orientati prevalentemente alla conservazione e che gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati o nelle schede di isolato.

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Tali interventi devono essere attuati attraverso Piani Particolareggiati. Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'Art. 4 del D.A.2266/U/83. Nella redazione dei Piani Particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento. Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n.1001/DG del 25.09.2007 la pianificazione attuativa deve essere altresì conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art.52, 53 delle NTA del PPR.

Per quanto concerne le analisi di cui al comma 2, lett. a) b) c) d) e j) dell'Art. 52 delle NTA del PPR gli elaborati di riferimento del PUC sono i seguenti:

Tavv. 1 e 2, Analisi del sistema ambientale

Tavv.3 Analisi del sistema storico culturale

Tavv. 4 Analisi della pianificazione sovraordinata e del sistema insediativo ed infrastrutturale: Tav. 4.4.5; Tav. 4.4.6; Tav. 4.4.7; Tav. 4.4.8; Tav. 4.4.9; Tav. 5.1;

Tavv.6 Vincoli di tutela ambientale e paesaggistica

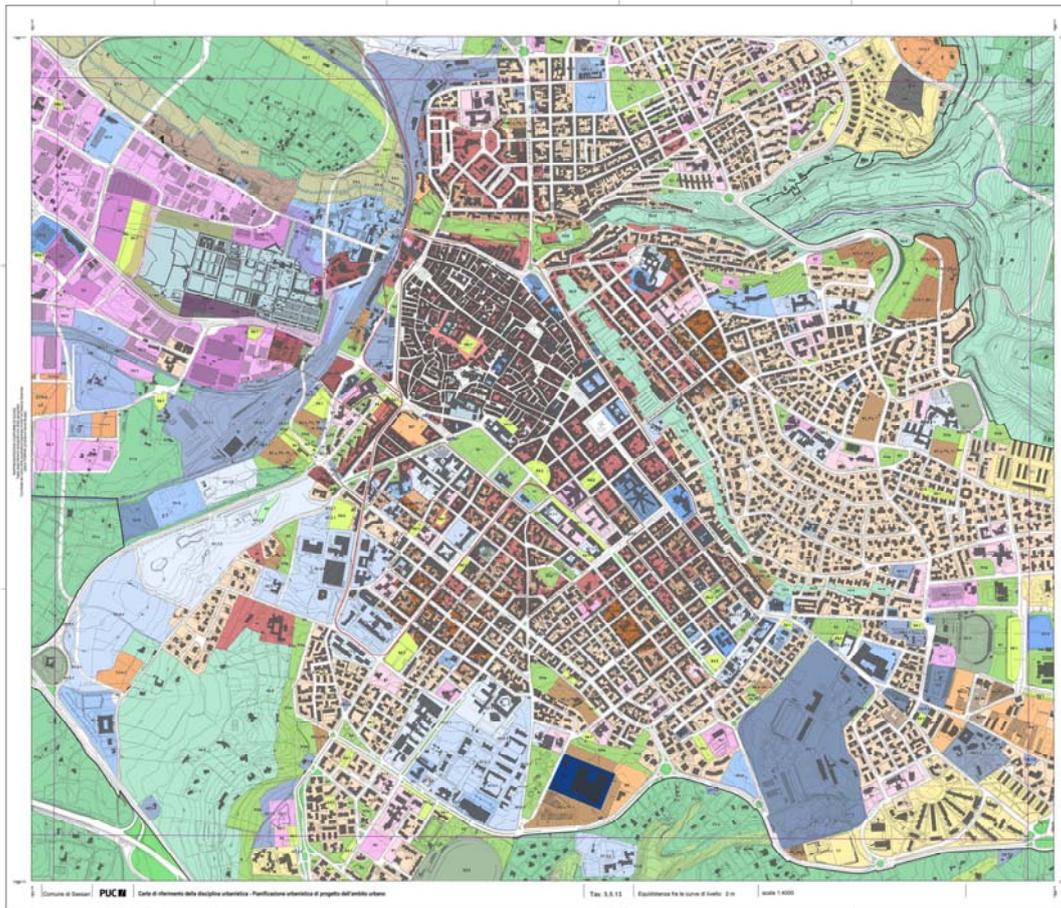


Fig. 4 – Tavola del PUC, con la zonizzazione dell’ambito urbano

Le categorie urbanistiche delle destinazioni d’uso principali previste dal PUC adottato sono la residenza abitativa, gli uffici e studi professionali privati, gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq, i pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande e i centri commerciali naturali. Inoltre è prevista la possibilità di realizzare Strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con l'esclusione dei campeggi, laboratori artigianali, tecnico scientifici compatibili con la residenza, attrezzature per l’istruzione superiore, universitaria e attrezzature per la ricerca, attrezzature per l’assistenza e la sanità e locali di trattenimento e di svago.

In assenza di Piani Particolareggiati o di schede di isolato il piano ammette solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

2. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Elementi di valore paesaggistico

L'ambito urbano interessato dal Piano Particolareggiato è caratterizzato dalle architetture storiche relative ad una delle prime espansioni fuori le mura, dopo il 1837. A prescindere dal valore che un contesto storico ha come bene culturale e bene economico che la società contemporanea intende conservare e tramandare a quella futura in quanto manufatto complesso che rappresenta nella propria fisicità la storia di una società locale, è rilevante la permanenza di un edificato diffuso che ha conservato da una parte la sua omogeneità e i suoi caratteri, dall'altra una varietà di tipologie legate ai differenti usi, che pur mutati nel tempo, sono ancora riconoscibili.

- Tratti del palinsesto paesaggistico-ambientale e geomorfologico

La configurazione planimetrica del comparto "le Conce" è un triangolo molto allungato sortofra la Via Sant'Agostino, oggi Corso Angioj, la strada per Usini, oggi Via delle Conce, e delimitata ancora dalla Via Michele Coppino. Il triangolo parallelamente alla Via Coppino è tagliato da due viuzze, Vicolo dei Lombardi e Via S.Eligio, e obliquamente dalla Via S.Anna, dando così origine a quattro differenti isolati; a questi se ne aggiungono altri due, uno nell'altro lato di Via delle Conce ed uno ancora triangolare fra il Corso Angioj, Via S.Anna e Via Amendola. Il comparto risulta immediatamente contiguo alla parte storica della città racchiusa entro quello che era il perimetro delle mura, immediatamente frontistante la Porta Utzeri. A est l'imponente alberatura di bagolari in doppio filare di Corso Vico, che segna fisicamente il bordo dell'antico abitato, è prosecuzione ideale della Via delle Conce, asse portante del comparto.

Ancora immediatamente contiguo, a sud, era l'avvallamento su cui sono stati realizzati nella seconda metà dell'Ottocento i giardini pubblici, proseguiti idealmente dal piano di espansione dell'ingegner Serra del 1907 con l'alberatura centrale di Viale Dante

3. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

- Criteri generali di sostenibilità paesaggistica.

Il progetto del Piano Particolareggiato si basa su criteri di conservazione e riqualificazione sia dell'edificato storico, sia del contesto ambientale definendo gli interventi di recupero per gli immobili e per le aree libere sia pubbliche che private.

Sulla base di un criterio generale che tiene conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, dell'epoca di costruzione (edificio di impianto o di sostituzione), dell'omogeneità della quinta stradale, è stata individuata una scala di interventi possibili:

11- Manutenzione ordinaria; 12- Manutenzione straordinaria; 13- Restauro e risanamento conservativo; 14bis - Ristrutturazione di tipo conservativo; 14 - Ristrutturazione edilizia; 15- Ricostruzione edilizia; 16 – Sopraelevazione; 19 – Demolizione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili in una zona di antico impianto a prevalente destinazione residenziale che conserva ancora in parte le caratteristiche dell'edificio originario: *Residenziale abitativa (d0); Uffici e studi professionali (d1); Commercio al dettaglio (d2.1); Pubblici servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (d2.2); Alberghi (d3.1); Residenze turistico-alberghiere (d3.4); Strutture ricettive extra alberghiere (tutte le d3.5 escluso d3.5.6 e d3.5.12); Laboratori artigianali e tecnico scientifici compatibili con la residenza (d4.1); Attrezzature per l'istruzione e la ricerca (d9); Attrezzature per l'assistenza e la sanità (d10 escluso d10.3); Attrezzature tecnologiche di moderato impatto ambientale (d11); Locali di intrattenimento e svago (d13); Circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero, la cura del corpo e della persona (d14.1); Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano (d14.2); Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano (d14.3).*

Ogni singola unità edilizia è stata schedata individuando il suo stato fisico, il suo utilizzo, la sua consistenza, il rapporto rispetto alle vie di affaccio e confrontando un possibile incremento volumetrico teorico con l'indice fondiario dell'isolato di appartenenza.

L'aver indicato un vasto ventaglio di destinazioni d'uso e diverse categorie di intervento – sempre legate alla situazione reale di ogni unità edilizia – persegue scopi diversi:

- Consentire un utilizzo legato all'oggi;
- Agire nella direzione della salvaguardia di quanto rimane di valido del patrimonio edilizio esistente;
- Indirizzare una correzione di quanto realizzato in maniera o con materiali impropri.

Per fare ciò vengono dati due abachi di particolari ed elementi architettonici, uno in positivo e uno in negativo. Il primo indica con "Xc" gli elementi e materiali da conservare e tutelare, il secondo elenca con "Xe" gli elementi ed i materiali da eliminare o modificare.

Per ogni isolato la schedatura delle unità edilizie, identificata con un numero progressivo, riporta sinteticamente le categorie di intervento possibili, i parametri massimi dell'intervento - ove necessario -, gli elementi da conservare e gli elementi da eliminare o modificare.

Per quanto concerne questi ultimi si riporta, a mero titolo di esempio:

Per i primi: aperture ad arco, cornicioni, portoni di ingresso in legno lavorato, sopraluce in legno o ferro lavorato, ecc.

Per i secondi: chiusura di veranda in alluminio anodizzato o altro materiale, serranda metallica, copertura in lamiera, in cemento amianto o altro materiale improprio, ecc.

Le diverse possibilità di intervento nelle singole unità edilizie partono dall'esame dello stato attuale.

Così nel caso di unità ridotte allo stato di rudere è scontata la possibilità di demolizione e ricostruzione (intervento I5); ma questo tipo di intervento è possibile anche per unità o di sostituzione o che hanno perduto i caratteri originari.

L'intervento con possibilità di sopraelevazione è teso a dare ordine alle quinte stradali in cui si notano delle dissonanze. In questo caso si tiene conto di possibili allineamenti con gli edifici limitrofi, ma anche della larghezza delle strade di affaccio

Ad ogni unità edilizia, nei tipi di intervento I5 – I6, viene attribuito un volume massimo ammissibile che non deriva automaticamente dalla superficie coperta dell'unità e dalla altezza massima possibile, ma è stabilita in modo da rispettare l'indice fondiario medio dell'isolato di appartenenza.

Vengono date anche indicazioni grafiche sul tipo, numero e ordine di aperture, che tengono conto della tipologia di appartenenza dell'unità, così come vengono date precise indicazioni circa l'allineamento in altezza rispetto agli edifici vicini.

Sono generalmente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (I1 e I2); così come il Restauro conservativo (I3), fatta eccezione per gli edifici di sostituzione o totalmente modificati, avulsi dal contesto, per i quali è auspicabile un intervento radicale di trasformazione.

Gli interventi di ristrutturazione (I4) e di ristrutturazione conservativa (I4bis) vengono attribuiti in rapporto alle caratteristiche dell'edificio ed alle necessità di tutela.

- **Aree libere**

Gli isolati interessati dal Piano Particolareggiato, concepiti originariamente con l'edificato distribuito lungo le strade con vaste aree libere all'interno, purtroppo presentano oggi un'alta densità edilizia, dovuta al progressivo riempimento degli spazi interni. Il Piano Particolareggiato tutela i pochi giardini interni rimasti, imponendone la conservazione e la riqualificazione. Solo nelle aree già completamente degradate è consentita la realizzazione di parcheggi interrati; in questo caso l'area superficiale deve essere sistemata a verde con un nuovo manto vegetale.

Per quanto concerne gli spazi pubblici, il quartiere è dotato di un verde importante costituito dal sistema di aiuole centrali in Corso Angioj e dal giardino compreso tra gli isolati n.1, 2 e 6, per i quali sono previsti interventi di conservazione e riqualificazione degli elementi vegetazionali.

4. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI E MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

In sintesi, dopo quanto descritto precedentemente, si può affermare che gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato non producono effetti negativi sul contesto paesaggistico, poiché non modificano in modo sostanziale né le caratteristiche edilizie né le caratteristiche costruttive dell'edificato originario. Pertanto, considerato che l'intervento riguarda proprio la riqualificazione e il recupero di un ambito di valore architettonico e paesaggistico, non è naturalmente necessario far precedere opere di mitigazione, anzi è proprio l'attuazione degli interventi, nel rispetto delle modalità prescritte, che porterà al riordino dell'assetto paesaggistico.

Infatti è stato organizzato un rilievo a tappeto di tutti i particolari architettonici degli edifici; si sono presi in esame: balconi (struttura portante e parapetti), finestre, portoni, sopra-luce, cornicioni, fasce marcapiano, cornici di finestre. Di tutti i particolari si è operata una classificazione individuando dei "tipi", quindi si è proceduto a valutare la ricorrenza di un tipo rispetto ad un altro nei varii comparti esaminati; si sono così prodotti dei grafici da cui si vede qual è il tipo maggiormente usato, che sarà quello cui ci si deve riferire in caso di sostituzione o ripristino degli elementi. Infatti gli abachi diventano parte integrante della normativa; ad essi fanno riferimento gli articoli che precisano le modalità di intervento.

5. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

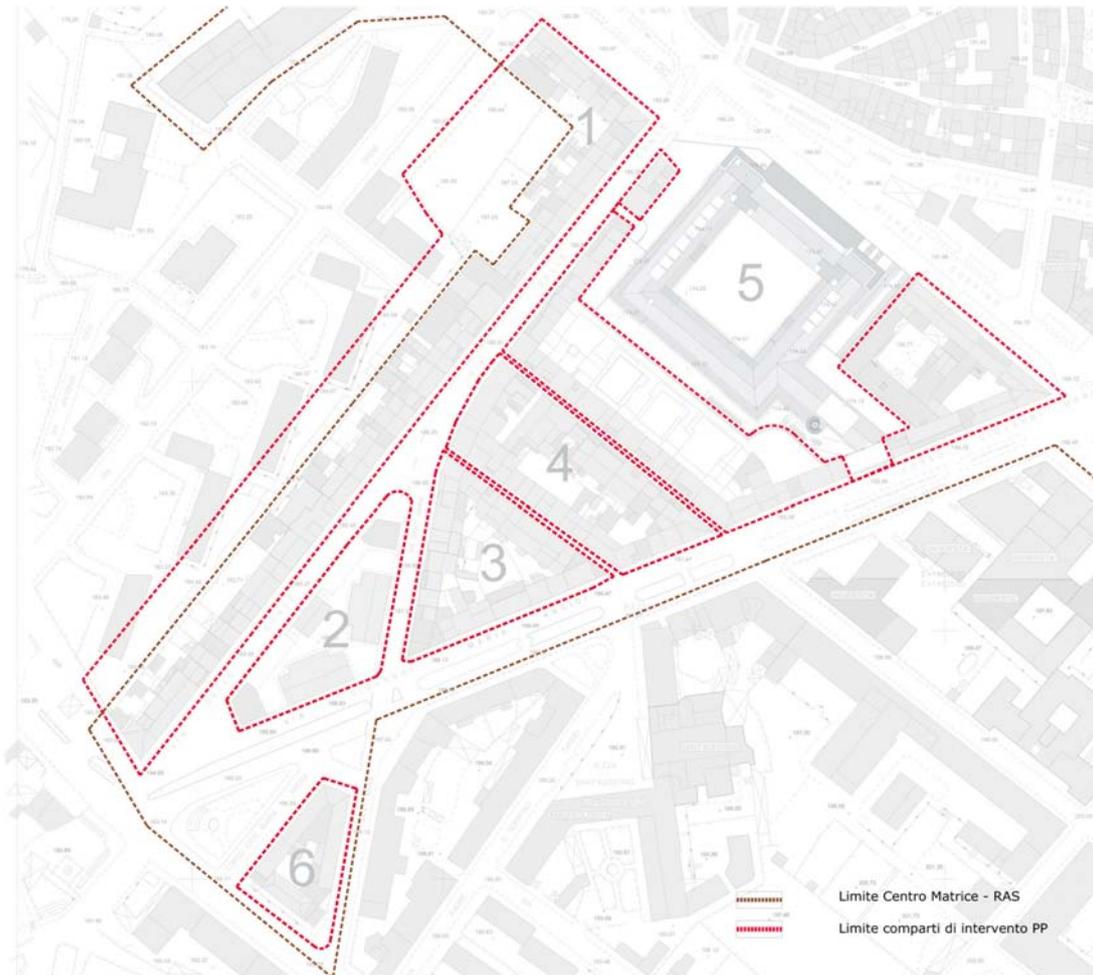


Fig. 5 – Planimetria con l'indicazione dei comparti di intervento

Viste aeree del contesto paesaggistico

