

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

1 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO	2
2 - L'IMMOBILE ESISTENTE ED IL SUO CONTESTO LOCALE	3
3 - LA PROPOSTA DI INTERVENTO	4
3.1 - LA CORNICE URBANISTICO-INSEDIATIVA.	4
3.2 - LA FATTIBILITÀ TECNICO-NORMATIVA.	4
3.3 – OPERE A SCOPUTO - PISTA CICLABILE	4
4 - IL PROGETTO EDILIZIO.	5
4.2 – QUANTITA' EDILIZIE	6
4.1 – ELABORATI PROGETTUALI.	6
5 - COERENZA PAESISTICO-AMBIENTALE	6

1 - Oggetto e finalità del Piano Particolareggiato di Recupero

La presente proposta di Piano Particolareggiato di Recupero in variante al Piano Regolatore Generale, d'ora in avanti indicato semplicemente come "P. di R.", riguarda il recupero e ampliamento di un complesso situato al margine nord della città di Porto San Giorgio, compreso tra Viale dei Pini e Viale Cavallotti, il quale, attraverso un insieme sistematico di opere, sarà ricondotto ad una diversa e più articolata funzione residenziale.

La proprietà dei proponenti è costituita dalle particelle 205 e 2472 del Foglio n. 2. La particella 2472 ha destinazione B1.1, la particella 205 ha destinazione prevalente A2.1 con una piccola porzione B1.1, secondo la zonizzazione del PRG vigente.

Nella particella 205 è presente una costruzione con la funzione originaria (probabilmente) di "casa di abitazione" per gli allora imprenditori agricoli, i quali, negli anni successivi, hanno diversamente rimodulato l'utilizzo insediativo in base a nuove e mutate esigenze sociali ed economiche, anche con ampliamenti che oggi opportunamente rileviamo, e che ne confermano il carattere di unitarietà.

Tale zona è urbanisticamente qualificata come "Zona A" - sottozona A2.1, ..."Edifici e complessi edilizi di interesse storico, architettonico o ambientale diffusi (zone A 2)" ed è disciplinata, per quanto attiene gli interventi edilizi e le loro destinazioni d'uso, dagli articoli da 44, a 52 delle N.T.A. del suddetto P.R.G..

In particolare le destinazioni d'uso ammesse nella zona A 2.1, sono: *residenza; sedi di enti ed associazioni; attività culturali; usi terziari diffusi compatibili con la residenza.*

Rispetto a tale quadro di riferimento normativo rimane coerente, ai fini della corretta attuazione del presente P. di R., la destinazione d'uso in atto, ovvero, la destinazione residenziale, come in effetti risulta essere di fatto mantenuta.

Attraverso un puntuale intervento urbanistico-edilizio, l'attuale proprietario intende:

- rivalutare l'immobile conferendo allo stesso una nuova qualità architettonica ed ambientale (anche in ragione alla qualificazione urbanistica attribuitagli dal vigente P.R.G. comunale) e procedere ad una sua rifunzionalizzazione, sia attraverso la vigente normativa comunale, sia con le opportunità che la Legge Regionale n. 22/2009 (c.d. Piano Casa), come

successivamente modificata ed integrata, da ultimo con la legge n. 26/2016, mette a disposizione dei cittadini al fine di favorire il rilancio dei settori dell'edilizia che ancora versano in un contesto di recessione economica e sociale in tutto il paese;

- attribuire una destinazione omogenea all'intera proprietà, così come perimetrata negli elaborati grafici, comprendendo in una unica zona (unica perimetrazione) le due particelle suddette, per ottenere una zona B1.1* ad edificabilità definita secondo gli Art.li 67 e 68 delle N.T.A. (zone miste-B-a prevalente destinazione residenziale).

Vale la pena ricordare in proposito, che i principi ispiratori che hanno guidato la stesura delle citate Leggi Regionali, già a partire dall'intesa Stato/Regioni ed Enti locali, sancita a Roma il 31 marzo 2009, sono proprio quelli destinati al riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile.

Ogni Regione, successivamente, ha provveduto a legiferare in materia, attenendosi al quadro generale degli obiettivi fissati dalla suddetta intesa e, cioè:

- favorire interventi volti a migliorare la qualità architettonica ed energetica degli edifici;
- disciplinare gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamenti, con finalità riguardanti il miglioramento sismico ed energetico;
- introdurre forme di semplificazione in coerenza con la pianificazione urbanistica ed edilizia comunale;
- individuare gli ambiti di maggiore coerenza ambientale ed architettonica sui quali poter eseguire i nuovi interventi.

La presente proposta quindi, si colloca coerentemente all'interno di tali finalità, sia in ordine alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, sia in ordine ai contenuti strategici, progettuali e metodologici; il fatto che l'intervento viene attuato previa approvazione di una Piano di Recupero, assicura all'Amministrazione Comunale e tutti gli altri organismi istituzionali eventualmente coinvolti, una larga partecipazione e condivisione "a monte" circa gli obiettivi da raggiungere, anche in merito alla qualità ambientale e sostenibilità edilizia, garantendo altresì

un giusto equilibrio nel contemperamento degli interessi in gioco tra pubblico e privato proponente.

Questa opportunità, anche per il Comune di Porto San Giorgio, non può essere disattesa in considerazione del fatto che, per l'interesse pubblico più generale, l'intervento offre la possibilità di vedere una porzione di territorio maggiormente ri-qualificato e, al contempo, consentire il reperimento di ulteriori risorse economiche da impegnare per la città consolidata.

2 - L'immobile esistente ed il suo contesto locale

Come detto, l'immobile oggetto di intervento è stato realizzato, in un contesto territoriale prevalentemente a vocazione agricola, dove non erano state ancora previste specifiche norme e forme di tutela per il patrimonio paesistico-ambientale ed architettonico esistente.

Si può affermare, infatti, che questi insediamenti edilizi siano sorti in maniera piuttosto spontanea, realizzati, come detto, sulla base di una prevalente esigenza di carattere funzionale: casa degli agricoltori o dei pescatori, ancorché la spiaggia era già separata dalla linea ferroviaria, la quale, negli anni successivi, ha rappresentato anche un margine significativo per il modello insediativo e di sviluppo urbanistico-edilizio.

Nel corso degli anni successivi a seguito della nuova espansione urbanistico-edilizia però, sono stati realizzati nuovi interventi urbanizzativi che hanno consentito, alle prime zone antropizzate sorte in maniera c.d. "spontanea", la dotazione dei principali servizi a rete quali: le fognature, la rete idrica ed elettrica, del gas e della raccolta dei rifiuti solidi urbani, ecc., elevando il livello di qualità urbana fino a considerare, tra gli altri, anche l'immobile in oggetto pienamente integrato nel tessuto edilizio consolidato, salvo però, conservarne la sua matrice storico-culturale, al punto di qualificarlo urbanisticamente, con la vigente normativa comunale, come: "ambito A – sottozona A 2.1".

La parte di area libera, rispetto al sedime dell'edificio, è ad uso esclusivo degli attuali proprietari ed è destinata in parte a giardino e in parte a spazi di manovra per l'accesso, sia carrabile che pedonale; l'attuale quota di campagna (ovvero, di sistema esterna) viene assunta come quota di riferimento progettuale (+/- 0,00).

Sotto l'aspetto compositivo, l'edificio è riconducibile alla tipologia della c.d. "pianta centrale", costituito da un piano terra destinato in parte ad uso servizi all'abitazione (ripostigli) ed in parte ad uso abitativo (cucina); un piano primo, collegato da una scala interna, destinato alla residenza. Sul piano costruttivo il complesso di edifici, non presentano elementi di pregio, infatti:

- le strutture perimetrali sono state realizzate con tecniche e materiali dell'epoca, ovvero con murature di mattoni pieni a vista, sicuramente anche per limitare nel tempo gli effetti corrosivi della salsedine marina;
- la struttura portante interna è di tipo misto: solai con travi e sovrastante impalcato in legno, pavimentazione in piastrelle di cotto;
- le tramezzature interne sono realizzate in laterizio ed intonacate con malta di cemento e rinzaffo liscio a calce;
- i rivestimenti sono di tipo monocottura ceramicata, di varia pezzatura a seconda della loro collocazione;
- gli impianti idrici e sanitari sono stati aggiunti in epoca recente, ma ovviamente, privi degli attuali standard di efficienza e sicurezza;
- gli infissi esterni sono per la maggior parte in legno, particolarmente vetusti o addirittura mancanti;
- il manto di copertura è realizzato in tegole di tipo "marsigliese", rimaneggiato e integrato nel tempo.

I manufatti accessori, invece, sono stati realizzati con materiali di facile aggregazione (legno, cemento ed acciaio) proprio per consentire, nel tempo, adeguamenti funzionali alle diverse esigenze funzionali; l'attuale stato di conservazione è significativo del pregresso stato di abbandono.

Si può affermare pertanto che l'immobile non presenta elementi costruttivi interni o esterni di pregio, quindi meritevoli di tutela.

3 - La proposta di intervento

Nella presente fase progettuale, finalizzata dal punto di vista procedurale all'adozione ed approvazione di un P. di R. – in variante non essenziale al P.R.G. - vengono illustrati con maggiore rigore tecnico gli aspetti urbanistici, considerato che, quelli di carattere prettamente edilizio-costruttivo, saranno oggetto di ulteriore approfondimento e affinamento nella successiva fase autorizzativa edilizia, salvo alcuni elementi che qui, comunque, assumono carattere disciplinare.

3.1 - La cornice urbanistico-insediativa.

Come detto, occorre qui illustrare con maggiore dettaglio il contesto nel quale l'intervento si colloca, partendo dalla considerazione che l'immobile è ubicato a nord della città, raggiungibile esclusivamente da Viale dei Pini.

Il tessuto urbanistico/insediativo, meno denso rispetto al quello più antico, è prevalentemente a maglia ortogonale, sviluppato lungo la principale via di comunicazione – attuale S.S. 16 Adriatica - e nato essenzialmente per consolidare reciprocamente i rapporti tra il mare (con le sue attività correlate) e la popolazione che vi operava, non soltanto della comunità Sangiorgese ma, anche con quella che interessa un contesto territoriale più ampio.

Come tutte le c.d. "città lineari" però, sconta i margini infrastrutturali costituiti dalla linea ferroviaria, dalla suddetta Strada Statale 16 e dal corridoio Autostradale della A 14 Bologna-Taranto, i quali, a loro volta, hanno generato nuovi assi di sviluppo insediativo indipendenti; pur tuttavia, le connessioni infrastrutturali di tipo trasversale sono riuscite a fornire un'adeguata relazione di sistema tra le varie funzioni urbane, costituite principalmente dai sottopassi ferroviari interni alla città.

Dal punto di vista morfo-tipologico, gli isolati sono costituiti per la maggior parte da edifici unici "a blocco" o, a "pianta centrale", sicuramente a causa delle medie/piccole dimensioni dei lotti fondiari, i quali, si riducono ulteriormente man mano che si va verso la fascia della estrema periferia urbana.

In assenza, quindi, di un preciso disegno urbanistico e di una coerente disciplina delle funzioni territoriali, il contesto attuale si presenta abbastanza "caotico", dove è possibile rilevare, oltre

alla presenza di case di abitazione, la presenza di edifici destinati alla residenza turistica, alberghi, strutture commerciali, impianti ed attrezzature di tipo artigianale-produttivo, ecc.. A fronte di questa struttura urbana ed ambientale, ben si colloca un intervento di valorizzazione/trasformazione degli edifici più antichi che, seppure individuati come oggetti di tutela, oggi potrebbero sembrare, come nel caso in questione, addirittura dissonanti rispetto al contesto in cui si ritrovano; proprio di recente, infatti, è stato realizzato un importante edificio a carattere artigianale-produttivo che nulla a che fare con il concetto di conservazione e tutela della qualità ambientale ed architettonica.

Appare logico e coerente, quindi, procedere con un intervento di recupero globale dell'immobile, pur riaffermando nelle caratteristiche formali ed architettoniche il valore storico-sociale che impone oggi il quadro di riferimento normativo comunale.

3.2 - La fattibilità tecnico-normativa.

Come anticipato ai punti precedenti, la presente proposta di P. di R. in variante non essenziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. n. 34/92, opera:

- Limitatamente all'area con destinazione urbanistica A 2.1;
- Relativamente alla zona con destinazione urbanistica B1.1, come riscontrabile negli elaborati progettuali in attuazione all'art. 68, zone miste sature della città permanente (zone B1.1 e B1.2), delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Al fine di ottenere una zona urbanistica a destinazione omogenea, con identificativo B1.1*, con edificabilità realizzabile massima ottenuta dalla somma del volume massimo realizzabile nella zona A2.1 (con l'applicazione Legge Regionale n. 22/2009, come modificata ed integrata, da ultimo, con L.R. n. 26/2016; in particolare a norma dell'art. 4 e dell'art. 2.) e dalla SUL realizzabile nella zona a destinazione B1.1..

Tali disposizioni di legge operano in deroga alla normativa generale locale che, ovviamente, risiede principalmente nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con atto G.P. n. 538 del 09/11/1998, pubblicato sul B.U.R. Marche n. 103 in data 17/12/1998.

Relativamente agli indici e parametri urbanistico-edilizi utilizzati, con riferimento alle specifiche deroghe di legge e norme regolamentari, si ritiene l'intervento sostenibile in relazione a quanto

segue:

- a) Distanze dai confini di zona e di proprietà: essi vengono rispettati con riferimento alla specifica disciplina della Zona stabilita dal vigente P.R.G.; in ogni caso valgono le deroghe stabilite dalla Delibera C.C. n. 5 del 11/02/2011;
- b) Distacco tra edifici: tali distacchi vengono rispettati con riferimento a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal comma 7), art. 2, L.R. 22/2009, come modificata con L.R. n. 26/2016; il massimo ingombro dell'edificio resta comunque contenuto entro i 5ml dai confini ed i 10 dai fabbricati ad eccezione del lato Sud dove il limite sarà individuato dalla linea della parete esistente comunque tale per cui la distanza dal confine non sia inferiore ai 3ml e superiore ai 10ml dai fabbricati.
- c) Altezza max. dell'edificio: essa viene rispettata e contenuta nei limiti massimi previsti dagli articoli 67 e 68 delle N.T.A. vigenti;
- d) Individuazione degli immobili da sottoporre a P. di R.: i Piani di Recupero ai quali si fa riferimento, sono quelli previsti dalla legge 457/1978; poiché la legge Regionale sul Piano Casa, prevede espressamente la necessità della loro redazione, non necessita la previa individuazione delle zone da assoggettare gli immobili a P. di R da parte dei Comuni;
- e) Assoggettamento a procedure di screening V.A.S.: poiché i Piani di Recupero riguardano accorpamenti ed ampliamenti le cui entità edilizie sono state direttamente assentite *ope legis*, di diritto li rende conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti, pertanto non si ritiene necessaria l'effettuazione della verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica; [per le considerazioni di questo punto e), nonché, per il precedente punto d), si rimanda agli indirizzi regionali di cui alla D. G. R. 24/11/2009, n. 1991 e, da ultimo, al parere Regionale prot. n. 259/2012];
- f) Assoggettamento a procedure di screening VIA: Valgono le stesse considerazioni di cui al precedente punto e);
- g) Norme sul contenimento energetico: la proposta tiene obbligatoriamente conto di quanto

sancito dal comma 2), art. 2, Legge Regionale 22/2009, nel suo testo oggi vigente e, per quanto qui di interesse in esito alle deroghe dei parametri e indici urbanistico-edilizi, della Legge Regionale n. 14/2008, nonché del D.lgs. 102/2014. La proposta progettuale inoltre, tiene debitamente conto di quanto stabilito all'art. 2, comma 2 della predetta L.R. 22/2009 e sue mm. e ii, per quanto concerne il raggiungimento dell'efficienza energetica dell'edificio, obbligatoria al fine di consentire l'ampliamento del 40% delle volumetrie esistenti, mediante l'applicazione del Protocollo Itaca Sintetico;

- h) La procedura di approvazione del P. di R. in variante al P.R.G. è quella stabilita dall'art.15 Comma 5, della Legge Regionale n. 34/92.

3.3 – Opere a scomputo – Pista ciclabile.

Unitamente al P. di Recupero viene consegnato il progetto ed il computo metrico dei lavori necessari per la realizzazione di una serie di opere a favore del comune di Porto San Giorgio, costituite da:

- completamento pista ciclabile su Viale dei Pini;
- completamento tratto di marciapiede su Viale dei Pini;
- realizzazione di nuovo accesso su viale Cavallotti a favore di proprietà comunale (IACP);

ai fini dello scomputo di tali opere dagli oneri di urbanizzazione primaria.

E' prevista inoltre, come desumibile dagli elaborati grafici, la cessione gratuita di una porzione di area, di proprietà esclusiva dei richiedenti.

4 - Il progetto edilizio.

Il presente P. di R. non affronta il progetto di dettaglio dello stato modificato dell'immobile che si realizzerà, ma detta solo i limiti edificatori dell'area oggetto di intervento.

Si vuole comunque sottolineare che allo stato attuale il piano di calpestio del piano terra dell'immobile esistente si trova ad una quota di circa 1 metro inferiore rispetto agli immobili e alle strade limitrofe, nello stato di progetto si prevede pertanto di impostare il piano terra ad una quota di circa 20cm al di sopra del marciapiedi esistente in Viale dei Pini.

- I principali elementi quantitativi della presente proposta progettuale, disciplinato con il presente P. di R. (ai sensi della Delibera Consiglio Comunale n.37 del 05/06/2017), sono i seguenti:

- Volume massimo Realizzabile per zona PRG vigente A 2.1: **mc. 574,23**
- SUL massima Realizzabile per zona PRG vigente B 1.1: **mq. 227,06**
- H massima: **ml. 9,50**
- D confini: **ml. 5,00**
- D fabbricati: **ml. 10,00**

* per la maggiore esplicitazione quantitativa, vedasi anche Tavv. n. 06 e 08 del P. di R.

4.1. - Quantità edilizie.

I principali elementi quali/quantitativi della presente proposta progettuale, disciplinata con il presente P. di R., sono i seguenti:

- Volume esistente zona A2.1 = 410.17 mc
- Incremento volumetrico 40 % L. 22/2009 = 164.06 mc
- **Volumetria assentibile= 410.17 + 164.06 = 574.23 mc**
- **S.U.L. zona B1.1 (iut = 0.65) = 227.06 mq**

Come si evince dal riepilogo sopra riportato, la volumetria in progetto rispetta i limiti massimi stabiliti dalla L.R. 22/2009 e successive mm. ii., relativamente alla demolizione e ricostruzione, in quanto si propone raggiungimento dell'efficienza energetica secondo i parametri fissati dal D.lgs. 192/2005 dal D.P.R. 59/2009 e dal Protocollo Itaca Marche (ampliamento del 40%).

La quantità di aree standard, determinate ai sensi del comma 8) art. 2, della L.R. 22/2009 e dell'atto del Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010 sono:

- Volume Max. in ampliamento (assentibile): mc. 164.06
- Numero di abitanti insediabili: $V \text{ max.} / 120 \text{ mc ab.} = 164.06 \text{ mc} / 120 \text{ mc. ab.} = 1.37 \text{ ab.}$

- Quantità di aree per abitante: 27/2 mq. ab.
- Totale aree necessarie: $1.37 \text{ ab.} \times 13.5 \text{ mq. ab.} = \text{mq. } 18.46^*$

**Ovviamente la quantità di aree standard qui determinate, sono riferite alle sole volumetrie aggiunte con il Piano Casa, oggetto di P. di R., in quanto, per le volumetrie esistenti - con riferimento all'attuale carico urbanistico - si ritengono soddisfatte dalle dotazioni generali di P.R.G..*

Tali quantità di aree standard, saranno monetizzate ai sensi della predetta L.R. 22/2009 e di quanto stabilito con atto Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010.

4.2 - Elaborati progettuali.

Gli elaborati progettuali che compongono la presente proposta di Piano Particolareggiato di Recupero, sono i seguenti:

- **fascicolo unico**
 - Relazione Illustrativa
 - Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
 - Tav. 02 – Planimetrie catastali e perimetrazione PdR
 - Tav. 03 – Stato Attuale – Inquadramento locale e rilievo fotografico
 - Tav. 04 – Stato Attuale – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 05 – Allineamenti e distanze – Stato Attuale
 - Tav. 06 - Volumetria Assentibile – Stato Attuale
 - Tav. 07 – Allineamenti e Distanze – Stato di Progetto
 - Tav. 08 - Parametri Urbanistici
 - Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
 - Schema di Convezione

i quali, a meno della Relazione Tecnica e dello schema di convenzione, costituiscono elaborati normativi, salvo diverse indicazioni specifiche delle Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate;

□ **allegati**

- Relazione geologica
- Progetto interventi opere a scomputo (pista ciclabile e completamento marciapiedi);
- Computo metrico e quadro economico opere a scomputo primarie.

5 - Coerenza paesistico-ambientale

La proposta progettuale, così come meglio illustrata nelle parti che hanno preceduto la presente Relazione, interviene su un edificio qualificato dalla vigente normativa Comunale, come: “A2.1 Edifici e complessi edilizi di interesse storico, architettonico o ambientale diffusi” di cui all’art. 44 e seguenti delle N.T.A.; non rientra in ambiti di tutela paesaggistica ai sensi dell’art.142 del D.lgs. 42/2004.

Tuttavia, al di là delle non necessarie autorizzazioni da parte degli enti sovraordinati, si ritiene opportuno, in questa sede, sviluppare sinteticamente un paragrafo relativo alla sostenibilità paesistico ambientale dell’intervento proposto.

Per la qualifica, redazione e categorie costitutive del presente paragrafo, si è fatto riferimento allo schema della Relazione Paesistica Mi. BAC per esplicitare quanto segue:

- La tipologia dell’intervento, seppure mediante un insieme sistematico e coordinato di opere edilizie, è diversificata al fine di rispettare coerentemente il complesso di norme che lo regolano, quindi, qui si prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi del Piano Casa (parte di edificio post 1950);
- L’opera è correlata e limitata al suo lotto di pertinenza;
- Il carattere dell’intervento è permanente;
- La destinazione d’uso è prevalentemente residenziale;
- L’uso attuale del suolo è di tipo urbanizzato, a sedime permeabile, su cui insiste la parte di edificio da demolire e quella da mantenere e la rispettive pertinenze;
- Il contesto paesaggistico territoriale è quello tipico del lungomare della costa Adriatica nel tratto da Civitanova Marche a San Benedetto del Tronto che vede in

sequenza lineare, da ovest verso est, di Autostrada A14, SS 16 Adriatica, linea ferroviaria Ancona-Bari, il lungomare Adriatico (con diversi gradi ed articolazioni di livello insediativo). Arrivando al contesto di prossimità, è possibile rilevare, anche in questo caso, una cifra di lettura che accomuna l’intero ambito territoriale di area vasta: un “milieu” che contempla un insediamento per lotti secondo il massimo sfruttamento fondiario, una frammentazione fisica dovuta alle infrastrutture lineari sopra citate, un contesto architettonico che ha registrato una generale quanto significativa rielaborazione tra gli anni ‘70 e fine secolo, con risultati disomogenei e privi di particolari qualità.

L’architettura dell’edificio non presenta particolari caratteristiche di interesse (v. documentazione fotografica) proprio per il suo rimaneggiamento negli anni più recenti; semmai il suo valore intrinseco è da ricercare nella “memoria storica” che lega in maniera tradizionale gli aspetti tipologici ed architettonici a quelli sociali e culturali della struttura insediativa locale.

A ben vedere, in rapporto al contesto circostante, l’edificio sembra quasi dissonante e “fuori scala” rispetto alla presenza di palazzi a più piani e insediamenti di tipo produttivo recentemente realizzati che caratterizzano la nuova struttura urbana, inoltre:

- la morfologia del contesto paesaggistico è ovviamente di pianura, in prossimità della linea costiera, seppure separata dalla linea ferroviaria;
- per l’ubicazione di dettaglio dell’intervento si può utilmente far riferimento agli altri capitoli della presente Relazione (v. estratto mappa catastale, estratto Piano PRG, ecc. ...);
- per la documentazione fotografica ci si riferisce ugualmente agli allegati progettuali oltre che della presente Relazione;
- lo stato attuale dell’area risulta totalmente urbanizzato/antropizzato, con totale assenza di usi agricoli ed essenze arboreo/arbustive;
- per la descrizione sintetica dell’intervento ci si riferisce ai paragrafi precedenti della presente Relazione; intervento che, si ribadisce, è comunque di parziale demolizione con ricostruzione e ampliamento volumetrico, di un manufatto abitativo su lotto singolo, realizzato unitariamente alla restante parte dell’edificio non disciplinato del presente Piano di Recupero.

- Infine, gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera di cui all'oggetto, non costituiscono interferenze con le peculiarità paesistico-ambientali dell'area così come ad oggi configurate; peraltro non viene abbattuta alcuna specie vegetale né sono previste movimenti terra fuori del piano di campagna, se non modesti rimodellamenti (+/- 60 cm. circa) al fine di garantire un regolare e maggiore deflusso delle acque meteoriche.

In sintesi, la localizzazione del lotto e la tipologia dell'intervento permettono di non alterare l'attuale assetto paesistico consolidato, costituito dalla contrapposizione di cortine edilizie in tutti i lati.

Dal punto di vista dell'impatto visivo, l'ubicazione del lotto nel contesto rende nulla la percezione di qualsiasi modifica dello skyline; pertanto, alla luce di quanto sopra e constatata la totale compatibilità degli interventi con il contesto limitrofo "ex-ante" e l'interferenza paesistica "ex-post" risulta *nulla*, sia per l'entità dell'intervento che per la sua localizzazione.

Il Tecnico progettista

Dott. Ing. Roberto Brasili