



# COMUNE DI VILLA S. PIETRO

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

ADEGUATO AL P.T.P. n.11

IL SINDACO: Claudio Uccheddu

Allegato alla delibera del Consiglio Comunale N.            del

STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE  
DEGLI INTERVENTI NELLA ZONA "2a" DI P.T.P. COGENTE

Relazione integrativa

COORDINATORE:

ING. G.P. GAMBERINI

COLLABORATORI E CONSULENTI:

Urbanistica e Territorio  
Trasporti  
Paesaggio  
Geologia  
Agronomia e Forestazione  
Archeologia  
Elaborazione grafica

ING. A. GENTILINI  
ING. R. MAZZEI  
ARCH. J. AYLLON  
DOTT. M. POMPEI  
DOTT. L. SIMEONE  
DOTT. A. UCCHEDDU  
GEOM. M. BARRAGO  
GEOM. F. SPADA

ALLEGATO:

# 12

DATA: Feb. 2000

**RELAZIONE INTEGRATIVA  
DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE  
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADEGUATO AL PTP  
N° 11**

**Premessa**

Il territorio comunale di Villa San Pietro è compreso nel Piano Territoriale Paesistico n°11 “del Marganai”, ed esso contiene due specificità vincolanti in quelle sue parti che ricadono:

*-all' interno del “Parco del Sulcis”, ambito “1” nel quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici con caratteristiche eccezionali dal punto di vista naturalistico, nel quale non sono ammesse alterazioni dello stato dei luoghi e suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, e fruizione della risorsa. (art. 13 Norme di attuazione dei PTP-BURAS 44/93 di seguito richiamato con NA/PTP)*

*-all' interno della fascia dei 2 Km dal mare del litorale compreso geograficamente tra Sarroch e Pula, ma distante 600 m. nella sua parte più prossima definita come ambito “2 a” (art. 17 NA/PTP), nel quale, pur prevalendo l'esigenza di una tutela delle caratteristiche naturali, sono ammissibili interventi di trasformazione di carattere agricolo, (vedi dall'art. 25 all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, di seguito chiamato NTA/PUC) silvo-forestale, pascolativo, zootecnico, agriturismo, strutture a carattere turistico ricettivo ed altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.*

Il Piano Territoriale Paesistico n°11, redatto dalla Giunta Regionale della Sardegna conformemente al disposto di cui all'art. 10 della L.R. n°45 del 22.12.1989 (L.R. 45/89), e pubblicato con D.P.G. n° 44 del 19.11.93, contiene gli elementi d'analisi d'area vasta che hanno determinato l'individuazione degli ambiti con grado di tutela "1" e "2a" precedentemente richiamati, basate sulle analisi prodotte dallo "STUDIO PER IL PIANO PAESISTICO DEL TERRITORIO DEL MARGANAI, **redatto dal gruppo di lavoro N° 3 coordinato dal Prof. Angelo Aru**, e che si deve ritenere interamente allegato alla presente relazione come supporto informativo inscindibile. L'intero studio dell'AREA 20 è stato analizzato nella sua interezza e posto la massima attenzione su quanto relazionato dallo "Studio" richiamato, sugli areali di intervento che il PUC propone all'interno degli areali suddetti, e che s'intende sostenere in sintonia con il lavoro di ricerca eseguito dal gruppo di lavoro coordinato dal prof. A.Aru. Specificatamente sono stati esaminati, tra gli altri, i seguenti elaborati che hanno riportato -o non riportato perché di scarsa valenza paesistica- analisi che riguardano le aree che si è inteso assoggettare al presente Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale:

1. Carta geologica
2. Carta delle grandi unità di paesaggio
3. Vincolo paesistico legge 431/85
4. Emergenze storiche architettoniche
5. Emergenze archeologiche
6. La fauna- relazione
7. Le cavità carsiche

8. Relazione- parte 1.a
9. Relazione- parte 2a
10. Schede urbanistiche

L'esame dei tematismi dello "Studio Aru", per altro eseguito su una scala compresa tra 1/25000 e 1/250000, pone in evidenza che gli areali analizzati dallo Studio di Compatibilità non sono interessati da alcuna prescrizione limitativa ed in particolare

- il vincolo della 431/85 segue l'andamento riportato nella tavola 6 del PUC e pertanto in modo difforme da quello riportato nel PTP n° 11.
- negli areali interessati dagli interventi turistici F.2.2. e F2.3. non ricade alcuna prescrizione limitativa.
- *Il vincolo dei 2 km. dal mare non appare , in questo tipo di studio, un limite paesaggistico.*

Nonostante i risultati delle osservazioni, si è ritenuto di procedere in ogni caso ad un ulteriore Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale degli Interventi nella Zona 2a di PTP cogente al fine di individuare, su una scala di lettura più opportuna (1/4000), la sussistenza di quanto può essere desunto dalle analisi dello "Studio Aru".

Il Piano Urbanistico Comunale ha recepito negli areali cogenti, dopo aver approfondito in maniera specifica e dettagliata i parametri e le valenze negli elaborati allegati:

- T.REL: Raccolta dei tematismi-

1. Relazione Geologica: Geomorfologia-Valenze Morfologiche - Idrologia -Uso del suolo.
2. Relazione Agro-Pedologica: Agronomia - Pedologia - Biotopi - Oasi Faunistiche.
3. Relazione Archeologica e Storico-Artistica
  - T 1 : Carta Geologica (sc. 1/10.000)
  - T 2 : Carta Geomorfologica e delle Valenze Morfologiche (sc. 1/10.000)
  - T 3 : Carta delle Permeabilità e delle Evidenze Idriche (sc. 1/10.000)
  - T 4 : Carta delle Pendenze (sc 1/10.000)
  - T 5 : Carta dell'Uso del Suolo (Sc 1/10.000)
  - T 6 : Carta delle Potenzialità e delle Attitudini Colturali delle Aree Agricole (Sc 1/10.000)
  - T 7 : Carta delle Classi Agronomiche dei Suoli, dei Biotopi Meritevoli di Conservazione e Oasi Faunistiche (Sc 1/10.000).

Gli elaborati di cui sopra sono stati “definiti” a monte di qualunque atto pianificatorio preordinato che dovesse essere oggetto di una programmazione sul territorio comunale, tanto è che la loro approvazione da parte del Consiglio del Comune di Villa S.Pietro è avvenuta in sede di “ progetto di massima del PUC”, e tali sono rimasti anche nello stato finale di progetto.

Le analisi contenute negli elaborati sopradetti posseggono quindi i requisiti sufficienti ed indispensabili per misurare la compatibilità

ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica che ricadono nell'intero territorio comunale (art. 19-p.1-g/i LR 45/89), compresi gli ambiti assoggettati a dispositivi "cogenti" del Piano Territoriale Paesistico n°11.

## **1.0 LE DETERMINAZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC**

Gli elementi d'analisi contenuti negli elaborati elencati in precedenza, rispondono esaustivamente alla richiesta di un maggior dettaglio d'analisi e di supporto cartografico- cognitivo nell'adeguamento del PUC al PTP n°11, in quanto gli elaborati sono stati redatti in scala 1/10.000 e le analisi eseguite "setacciano per tematismi" l'intero territorio comunale e relazionando, in modo cartografico e fotografico, i rilievi tematici che sono stati posti alla base della pianificazione urbanistica comunale.

Dal reperimento di queste analisi sono derivate due *determinazioni* legate alle peculiarità del territorio comunale:

1. -La *prima determinazione* dovuta all'assoluta coincidenza delle analisi che hanno caratterizzato l'individuazione dell'ambito "1" di conservazione integrale presente nel territorio comunale e pertanto di massima tutela prevista dal PTP n°11, e che il PUC recepisce integralmente contenendolo all'interno della zona H1 normati dall'art. 45 delle NTA/PUC. Pertanto il PUC di Villa San Pietro non prevede alcuna possibilità d'intervento nell'ambito "1" di conservazione

integrale che sei diverso da quelli ammissibili previsti al titolo III, artt. 12,13,14 delle NA/PTP, conformemente al disposto dell' art. 29 delle NA/PTP, e ne definiscono univocamente i limiti topografici all'interno di una zona omogenea H(H1):

- -eliminando gli scostamenti derivanti dalla lettura su scala cartografica del PTP (1/25.000) rispetto a quell'adottata dal PUC (1/10.000, 1/5.000, 1/2.000) come per altro previsto dall'art. 26, p2 delle NA/PTP;
  - -rappresenta i limiti vincolistici del Vincolo Idrogeologico (RDL 3267/23), dell'istituzione dei parchi (L.R. 31/89), e della protezione delle bellezze naturali (L.1497/39).
2. La *seconda determinazione* riguarda il vincolo di cogenza nell'ambito territoriale "2a" ad efficacia vincolante ai sensi dell'art. 1 delle NA/PTP, perchè ricadente nella fascia costiera dei 2 Km dal mare: per dette aree è necessario verificare la compatibilità paesistica ambientale degli interventi proposti dal PUC per un insediamento turistico ricettivo (unità di paesaggio F2.2: UP<sub>F2.2</sub>) ed uno per l'insediamento di servizi generali turistici ( unità di paesaggio G3 : UP<sub>G3</sub>)

Questa *seconda determinazione* sembrerebbe forzare i condizionamenti generalizzati del PTP , ma essa deriva unicamente dal fatto che un momento di congiuntura economica come quello che si sta attraversando , rende giustificabile, nel rispetto delle scelte d'area vasta eseguite dalla Regione durante la redazione del PTP, ma comunque

troppo limitative per un territorio dove sono “assenti sistemi ambientali naturali rilevanti ”, il tentativo di poter usufruire di tutte le opportunità offerte dalla posizione che questo areale presenta rispetto ad una risorsa-mare che non le appartiene geograficamente, e dal quale gli interventi programmati vi distano, nei punti di minor distanza, rispettivamente 1200 m. e 800 m.

Pertanto, ai sensi dell’art. 10 delle NA/PTP, il PUC affronta e relaziona sulla Compatibilità Paesistico Ambientale delle due unità di paesaggio UP<sub>F2.2.</sub> e UP<sub>G3</sub>

## **2 GLI INTERVENTI PROGETTUALI NELL’AMBITO COGENTE “2a” DI PTP**

All’interno dell’ambito territoriale ricadente nella fascia cogente dei 2 Km da mare, la programmazione urbanistica comunale prevede la possibilità di insediare due strutture a carattere turistico, una di tipo ricettivo (F<sub>2.2.</sub>) ed una di servizi attrezzati (G<sub>3.</sub>)

Le due strutture ricadono in una zona territoriale ubicata immediatamente a ridosso delle conurbazioni antropiche di Perd’è Sali - Porto Columbu, le quali risultano “innaturali” e lontane da un benchè minimo inserimento ambientale: a supporto di ciò basterebbe relazionare sulle costruzioni “lambite” (forse erose!) dal mare. Questo è riferito non come “rilievo” nei confronti di scelte fatte da altre amministrazioni comunali, ma semplicemente per porre in evidenza che risulta quantomeno superficiale

definire l'intero compendio 2a come "area con un sistema ambientale rilevante naturale".

Gli interventi ricadono all'interno di due zone omogenee diverse (F e G), e per ciascuna di esse è stata prevista un'area di localizzazione preferenziale dei volumi la cui individuazione è scaturita dallo studio di compatibilità (allegati 12(Relazione Integrativa)-12.1-12-2.) e dalla simulazione degli interventi nelle aree di localizzazione delle volumetrie al fine di valutarne gli effetti sul paesaggio ( allegato 12.3)

#### 2.1. Proposta di intervento progettuale nell'UP/F<sub>2,2</sub>

La pianificazione urbanistica programmatica del PUC prevede la possibilità di insediamento di una struttura a carattere turistico ricettivo di limitata volumetria e che interessa una superficie territoriale di circa 12,3 Ha. (*intervento estensivo*), con una edificabilità privata controllata da un indice territoriale di 0,166 mc/mq ( 5/6 di 0,20 mc/mq). La volumetria strettamente edificabile per tale iniziativa privata è di mc. 20.500 e potrà svilupparsi con altezze contenute entro i 5,5 m.

La superficie coperta presumibilmente sarà contenuta entro i 4000 mq. con un rapporto di copertura del 5,4%.

Le coperture dei tetti dovranno essere a falde con una pendenza inferiore al 30%. Le costruzioni dovranno seguire uno sviluppo spontaneo, non rigido, seguendo le curve di livello esistenti.

La tipologia dovrà ricalcare quella semplice di tipo rurale esistente al contorno e della quale si è schematizzato l'oggetto volumetrico al quale devono protendere le costruzioni stesse.

## 2.2. Proposta di intervento progettuale nell'UP/G<sub>3</sub>

Il PUC prevede la possibilità di insediare una struttura dedicata ai Servizi Pubblici/ Privati Attrezzati a carattere turistico, di supporto alla ricettività costiera prospiciente l'area in esame.

La superficie territoriale dell'UP/G<sub>3</sub> è di 3,67 Ha. destinata ad attrezzature turistiche tipo ristoro, sale congressi, residenze assistenziali per anziani, strutture di divertimento in genere, per una volumetria massima di mc. 9000 .La volumetria risulta da prevedersi nell'intorno delle abitazioni esistenti nel pieno rispetto dalle condizioni ambientali al contorno.

La superficie coperta presumibilmente sarà contenuta entro i 4000 mq. con un rapporto di copertura del 5,4%.

Le coperture dei tetti dovranno essere a falde con una pendenza inferiore al 30%. Le costruzioni dovranno seguire uno sviluppo spontaneo, non rigido, seguendo direttrici perpendicolari alla linea della battigia (che dista comunque 800 m.) .

La tipologia dovrà ricalcare quella semplice di tipo rurale esistente al contorno e della quale si è schematizzato l'oggetto volumetrico al quale devono protendere le costruzioni stesse.

### 2.3 Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale

Lo studio di compatibilità paesistica ambientale (SCPA) di questo ambito sufficientemente contenuto del territorio comunale di Villa S.Pietro, è riproposto sulla base degli elementi informativi contenuti negli elaborati del PUC (T-Rel, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7) e ne costituiscono pertanto il riferimento, congiuntamente ad altri apporti tematici, per la stesura di tale studio.

Il PUC di Villa San Pietro nasce adeguato al Piano Territoriale Paesistico n°11 e pertanto la Compatibilità Paesistico Ambientale di una sua parte del territorio risulta in “generale” compresa nella programmazione territoriale adottata, e quindi si affronta la problematica ambientale cambiando la scala d’approccio, da scala 1/25000 a 1/4000, per ottenere maggior riferimenti mirati alle unità di paesaggio entro le quali si intende intervenire, e lasciando al piano attuativo ed al progetto edilizio dell’intervento lo studio di maggior dettaglio.

L’individuazione dei due interventi previsti all’interno dell’area cogente del PTP porta alla necessità di analizzare gli insediamenti programmati per accertare gli effetti sul territorio che derivano dal loro inserimento, valutandone la compatibilità con le esigenze di tutela e conservazione delle risorse ambientali, per altro, comunque, sufficientemente deboli.

*Il carico urbanistico, sia in termini di volumi sia di urbanizzazione dell'area, è valutato al fine di individuarne il grado di accettabilità attraverso l'individuazione di un sedime ottimale delle volumetrie da inserire all'interno del perimetro delle unità di paesaggio.*

Nella considerazione che la valutazione della compatibilità paesistica ambientale non deve ridursi al rango di una *ulteriore difficoltà burocratica* da superare ad ogni costo con il risultato di dover rinunciare ad una scelta di programmazione urbanistica profonda come quella legata ad un Piano Urbanistico Comunale, si è proceduto ad una valutazione, che si ritiene obiettiva, basata su una analisi più dettagliata dei tematismi utilizzando supporti conoscitivi :

1. in una scala cartografica più dettagliata (1/4.000) di quella adottata nella cartografia tematica del PUC (1/10.000)
2. utilizzando le stesse analisi, ma circoscritte all'ambito cogente "2a", e all'interno di esso, nelle unità di paesaggio che si intendono modificare.

Tra i vari metodi di valutazione della compatibilità ambientale (non V.I.A.) si è scelto quello basato sull'analisi attraverso operazioni di "setaccio" alla McHarg applicato all'ambito ristretto dell'intera area "2a" cogente di PTP n°11. Il metodo dei "setacci" viene ritenuto l'unico applicabile per il basso grado di definizione progettuale e di destinazione funzionale proprie di un PUC, strumento urbanistico programmatico e

pianificatorio di grande o media scala, e lasciando l'impiego di "matrici" al progetto specifico di ciascuno degli interventi che dovessero attuarsi.

#### 2.4.-Procedimento d'analisi adottato

Il procedimento adottato viene illustrato riferendosi al supporto cartografico delle carte specificamente dedicate (Tav. 12.1-12.2), le quali rappresentano un "atlante tematico descrittivo dei caratteri del paesaggio in esame".

Dalla cartografia tematica dell'intero territorio comunale si sono eseguiti i "setacci" sui parametri analizzati al fine di individuare quali di essi ricadano nell'ambito in oggetto e siano di interesse per la gestione delle risorse.

Dalla rielaborazione dei tematismi derivanti dalle analisi riportate nella T-Rel e negli elaborati di settore allegati (T1,T2,T3,T4,T5,T6,T7) si sono desunti i parametri di qualche interesse ai fini della pianificazione proposta e questi sono stati visualizzati nelle carte di setaccio allegate al PUC (tav 12.1-12.2) ponendo in trasparenza le unità di paesaggio entro le quali ricadono gli interventi programmati del PUC. Dalla costituzione di queste carte si sono ottenute una serie di nuove carte di "coincidenze" (o non coincidenze) di tematismi propri dell'ambito con il fine di rilevare se esistono "aree di rischio R", o "aree con problemi di sviluppo P" o "aree con risorse naturali o colturali S."

S1:Dalle tavole monotematiche:

- T 1 : Carta Geologica
- T 2 : Carta Geomorfologica e delle Valenze Morfologiche
- T 3 : Carta delle Permeabilità e delle Evidenze Idriche

integrate con l'individuazione della :

- Presenza archeologica di Monte Mereu, ampiamente inscritta all'interno delle curve di livello da 80 a 100 m. slm.

è scaturita la *carta di setaccio S1* che mostra le coincidenze degli ambiti geolitologici a bassa permeabilità con quelli di formazione andesitica, e questi, nettamente diversificati da quelli a litologia ad alta permeabilità su formazioni alluvionali recenti.

Mentre l'unità di paesaggio di intervento ricettivo ricade a cavallo delle due formazioni, ma con sedime delle volumetrie ipotizzate all'interno della seconda, quella destinata ai servizi attrezzati ricade interamente nella seconda formazione geolitologica.

Dalla T-Rel e dalle carte monotematiche si rileva che l'intero areale "2a" ed in particolare le UP *non sono interessate da "evidenze geomorfologiche" ne tantomeno da "valenze morfologiche"* di alcun valore naturalistico e paesaggistico, mentre la presenza archeologica di Monte Mereu risulta esterna agli interventi, oltre che esterno al limite comunale di Villa San Pietro.

S2- Dalla tavola monotematica

- T 4 : Carta delle Pendenze ( Carta fisico- descrittiva e delle acclività) integrata con uno studio delle
- Aree di intervisibilità
- Presenza archeologica di Monte Mereu, ampiamente inscritta all'interno delle curve di livello da 80 a 100 m. slm.

è scaturita *la carta di setaccio S2*, dalla quale emerge in modo sufficientemente dettagliato che gli interventi proposti ricadono in un'area a bassa pendenza (minore del 10%), adagiati sulle curve di livello dei 20 e 30 m. slm., ed “eventualmente visibili” (valutazione dovuta alla bassa altezza delle costruzioni letta insieme ad una contenuta pendenza dei siti di intervento) da un campo di visibilità ampio e non da direttrici preferenziali.

Dall'analisi del setaccio S2 non emergono isoipse intense se non nell'intorno della presenza archeologica di Monte Mereu, dal quale peraltro gli insediamenti volumetrici risultano distanti.

Il rapporto fotografico della T-Rel (pag 45) completa la introspezione tematica delle acclività e dei caratteri fisici dei siti di intervento mostrando in modo palese la mancanza di rilievi tematici.

### S3-Dalla tavola monotematica

- T 5 : Carta dell'Uso del Suolo integrata con l'individuazione della :
- Presenza archeologica di Monte Mereu, ampiamente inscritta all'interno delle curve di livello da 80 a 100 m. slm.

- Caratteri fisico- descrittivi dell'ambito in esame

è stata costituita *la carta di setaccio S3*, da dove risulta che gli interventi proposti ricadono in un ambiente culturale seminativo , con areali antropizzati dalla presenza di pertinenze agricole e agroindustriali.

All'interno delle UP e specificatamente nel sedime volumetrico degli interventi *non sono presenti manti vegetali di valore naturalistico-ambientale*, ma solo marginali presenze di macchia, con assenza di affioramenti rocciosi (in vista Monte Mereu). L'ambiente culturale seminativo viene proposto in aree con supporto litologico inadeguato, proveniente da sedimentazioni fluviali e di natura vulcanica (Monte Mereu).

#### S4-Dalle tavole monotematiche

- T 6 : Carta delle Potenzialità e delle Attitudini Colturali delle Aree Agricole
- T 7 : Carta delle Classi Agronomiche dei Suoli, dei Biotopi Meritevoli di Conservazione e Oasi Faunistiche

integrate con l'individuazione della :

- Presenza archeologica di Monte Mereu, ampiamente inscritta all'interno delle curve di livello da 80 a 100 m. slm.
- Caratteri fisico-descrittivi dell'ambito in esame

è stata elaborata *carta di setaccio S4* rappresentante le coincidenze dei tematismi T6 e T7, con la trasparenza della possibile area di interesse archeologico e dei limiti delle unità di paesaggio ivi ricadenti, con evidenziato il sedime volumetrico massimo degli interventi proposti. Dall'analisi del "setaccio" emerge che gli interventi che si propongono ricadono in ambiti dalle potenzialità colturali marginali o di primaria importanza per l'estensione dei siti, ma ricadenti in terreni non idonei o moderatamente idonei all'uso agricolo.

S5-Carta delle coincidenze tematiche in ambito "2a" di PTP cogente.

La carta rappresenta il primo **setaccio riassuntivo** di tutti i parametri geolitologici- di permeabilità- delle potenzialità colturali- delle classi agronomiche, con evidenziato il massimo ingombro della presenza archeologica, nonché i limiti delle unità di paesaggio entro le quali sono evidenziati i sedimenti volumetrici degli interventi programmati.

Dall'analisi di questa carta riassuntiva delle mappature di setaccio monotematiche o composte, risulta che gli interventi proposti dal PUC non ricadono in area a rischio (R), né con problemi di sviluppo (P).

Possono individuarsi aree con risorse archeologiche limitate e comunque ancora inesplorate, ma il giudizio generale riguardo i parametri legati alle risorse naturali o colturali (S) è da ritenersi modestamente rilevante.

La serie delle cartografie generate è in grado di fornire indicazioni sulle vocazioni o repulsioni del paesaggio ricompreso nell'ambito cogente dei

2 Km dal mare del PTP n°11 interessante il territorio comunale di Villa San Pietro, ed esse risultano fondamentali per la valutazione dell'impatto generato dall'inserimento ipotizzato delle due strutture turistiche (ricettiva e servizi attrezzati) ricompresi nelle Unità di Paesaggio individuate nelle cartografie programmatiche del PUC .

Di seguito viene proposto un quadro riepilogato sintetico delle analisi effettuati con il giudizio di compatibilità che compete a ciascuno degli interventi.

**CONGRUENZA DELLE PREVISIONI DEL PUC CON IL PTP N°11**

AREE		UP/F <sub>2,2</sub>			UP/G <sub>3</sub>		
DI RISCHIO	R	O			O		
CON PROBLEMI. SVIL.	P	O			O		
CON RISORSE NAT/COLT.	S		Ø		O		
Giudizio di compat.		+			+		

**Legenda**

O rischio assente      Ø rischio trascurabile o basso ...

® rischio medio- alto..... + positivo      - negativo

**3 SIMULAZIONE DEGLI EFFETTI SUL PAESAGGIO DELLE LOCALIZZAZIONI PROPOSTE NELL'AMBITO "2a" DI PTP**

Come atto conclusivo dello S.C.P.A. si è elaborato un allegato (12.3) che evidenzia in modo esaustivo quali possono essere gli effetti sul paesaggio e sulle sue componenti ambientali degli interventi proposti dal PUC.

La soluzione progettuale risente della scala di elaborazione adottata, ma comunque è stato possibile approfondirne lo studio solo perché gli interventi proposti dal PUC sono solamente due. Ben altro sarebbe stato il risultato se gli insediamenti possibili fossero stati decine. Questo per affermare che la “simulazione” deve essere legata alla scala di progetto edilizio definitivo e non a quello di un Piano Urbanistico Comunale.

Su una soluzione progettuale elaborata per entrambi gli interventi si sono costruiti i relativi planivolumetrici in scala 1/4000, e quindi sono state costruite viste assonometriche su fotografie degli ambiti di intervento e sezioni globali con evidenziati i volumi che potranno al massimo essere insediati.

Il fotomontaggio della soluzione progettuale di indirizzo pone in evidenza che i siti delle insediabilità volumetriche coprono un'areale che

- non si espone alla vista, con coni di visuale liberi lungo tutte le direzioni
- le volumetrie risultano accorpate a brani con discontinuità prospettiche che non creano effetti diga
- le volumetrie non ricadono in areali coperti da vegetazione

- l'impatto appare sufficientemente contenuto e comunque ricompreso in uno scenario pianeggiante e pulito tale da poter definire gli interventi quasi assorbibili con contenuti effetti sul paesaggio
- gli interventi solo lontani dalle emergenze

Il planivolumetrico proposto per entrambi gli ambiti deve considerarsi di indirizzo e quindi modificabile senza che ciò debba essere considerato quale variante al Piano Urbanistico Comunale. La nuova soluzione progettuale, come qualunque altra soluzione, dovrà contenere uno studio di compatibilità adeguato alla scala di progetto.

## CONCLUSIONI

Considerato il quadro delle risultanze, emerge in maniera sufficientemente decisa che la valutazione della Compatibilità Paesistico- Ambientale degli interventi che vengono proposti dal Piano Urbanistico Comunale di Villa S.Pietro all'interno delle aree ricadenti nella fascia dei 2.Km. dal mare è da ritenersi complessivamente positiva, come per altro evidenziato anche nello Studio per il Piano Paesistico del Territorio del Marganai del gruppo Aru posto alla base della redazione del PTP n° 11, e pertanto se ne sostiene l'individuazione programmatica.