



**REGIONE AUTONOMA SARDEGNA**



**PROVINCIA DI OLBIA- TEMPIO**



**COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA**

Tavola

**1.3**

Scala

Data

GIUGNO 2014

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA CAPACCIA"**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Committente:

**Sardegna 30 s.r.l.**

C.F.: 01874560269

**Gruppo di Lavoro**

<i>Maurizio Leoni</i> <i>Agronomo</i>	<i>Leonello Zago</i> <i>Architetto</i>	<i>Paolo Santino</i> <i>Tusacciu</i> <i>Geologo</i>	<i>Maddalena Idili</i> <i>Ingegnere</i>	<i>Ignazio Sanna</i> <i>Economista</i>
Via Donatori del Sangue, 20 Fontane di Villorba (TV)	Viale IV Novembre, 13 Treviso	Via Manconi, 24 Tempio Pausania (OT)	Via Stazione, 28/b Bortigali (NU)	Via Tuveri, 54 Cagliari

## **INDIRIZZI PROGETTUALI**

L'obiettivo progettuale è l'individuazione di tutti gli elementi previsti nel progetto convenzionato sui quali è possibile intervenire per il rispetto delle sopraggiunte norme e per ridurre il più possibile l'impatto ambientale.

Si è tenuto conto dei vincoli derivanti dall'attuale assetto del territorio:

- acclività;
- affioramenti rocciosi;
- tipologia della vegetazione;
- compluvi di raccolta e scorrimento delle acque meteoriche;
- viabilità esistente.

Al fine di posizionare gli edifici nelle zone non interessate dagli stessi, sono state apportate inoltre varie modifiche riguardanti:

- viabilità e parcheggi;
- organizzazione delle aree edificabili;
- organizzazione delle aree a verde;
- tipologia delle costruzioni.

Rispetto al progetto convenzionato si prevede inoltre:

1. la riduzione della volumetria edificabile complessiva di mc. 12.396,38; parte della volumetria originariamente prevista è stata traslata dalla destinazione residenziale alla destinazione ricettiva;
2. l'ampliamento della superficie destinata a verde (pubblico e privato) conformata per la realizzazione di corridoi ecologici di collegamento fra le varie zone verdi;
3. il mantenimento della vegetazione esistente nelle sopraccitate aree, nonché nelle zone di pertinenza delle abitazioni, se necessario con espianto temporaneo e reimpianto su nuovo sedime;
4. l'utilizzo della vegetazione su aree a verde al fine del mascheramento delle aree destinate all'edificazione;
5. il cambiamento di destinazione d'uso, per il fabbricato attiguo all'albergo, da centro congressi a polifunzionale con aree per il benessere fisico/mentale, spazi espositivi, sala conferenze, baby-garden ed orto botanico;

6. l'eliminazione della strada che percorreva l'insediamento in senso trasversale e l'utilizzo di tecnologie costruttive e materiali più opportuni per ridurre l'impatto della viabilità sull'ecosistema;
7. lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili con il posizionamento, su parte delle coperture piane dei fabbricati, di impianti solari termici e fotovoltaici che, unitamente agli isolamenti previsti, consentano il raggiungimento della classe energetica A per gli edifici;
8. costruzioni realizzabili con metodologie a ridotto impatto sul territorio, prevedendo l'utilizzo di elementi prefabbricati, quali pareti attrezzate componibili da montare su un piano di appoggio precedentemente realizzato con l'utilizzo di pali trivellati (grosse viti di ancoraggio) e successivo fissaggio di supporti metallici a sostegno della soletta di base per il primo livello di pavimentazione; questa può essere realizzata con pannelli di legno fenolico o con piastre in calcestruzzo prefabbricate; così si può procedere, a seguire, anche per il solaio intermedio, dove previsto, e per il tetto piano; con questa metodologia si riducono al minimo gli sbancamenti e si utilizzano macchinari poco ingombranti, come miniescavatori cingolati per i pali trivellati e autogru o gru fisse, poste nei piazzali di manovra delle stradine di servizio, per il montaggio di pareti e solai.; non sono necessarie, quindi, centrali di betonaggio e depositi di materiale di cantiere, se non in maniera ridotta per le opere di finitura; la tecnologia prevista consente inoltre lo smontaggio sia delle costruzioni che delle opere di fondazione nel caso l'edificato dovesse essere sostituito o eliminato e quindi l'intervento è completamente reversibile consentendo il ripristino dello stato dei luoghi se e quando l'intervento abbia esaurito la sua funzione economica oppure per la sostituzione dei fabbricati con nuove future tecnologie.

Al fine di rendere gli edifici più omogenei possibile con l'ambiente in cui sono inseriti si cercherà di riutilizzare materiale proveniente dagli scavi per il rivestimento dei setti murari delle abitazioni. La continuità tra i materiali, unitamente all'uso della vegetazione autoctona nella progettazione del verde nel contesto dei fabbricati (aree esterne – interne ed in combinazione con i setti murari) ed alla morfologia degli stessi che riprende l'andamento del terreno nei quali sono inseriti, consente di assimilare il più possibile l'intervento al contesto

neutralizzando la sensazione di un corpo estraneo che si manifesta normalmente nella realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

Negli elaborati grafici di dettaglio delle zone residenziali sono stati rappresentate le sezioni nelle situazioni più impegnative, a miglior comprensione dell'effettivo impatto sulla morfologia del territorio.

### **INTERVENTI DI ADEGUAMENTO**

#### **a seguito della comunicazione del SERVIZIO SAVI del 31/10/2012**

#### ZONA RESIDENZIALE

La distribuzione planivolumetrica è stata rivista e perfezionata, in ordine alle osservazioni, nei seguenti punti:

- 1- la zona R1, costituita da n°7 fabbricati e dalla relativa strada di accesso, che interferiva con la zona a macchia alta, è stata rimossa; le abitazioni sono state trasferite, in parte, ad altre zone;
- 2- le propaggini delle zone R2 ed R4 che ricadevano su zone con vegetazione a macchia alta sono state eliminate;
- 3- le quote altimetriche più elevate sono state liberate dalle abitazioni riducendo anche l'altezza con un solo piano fuori terra per gli altri fabbricati limitrofi;
- 4- i percorsi per la viabilità privata, sia carraia, sia pedonale, sono stati ricalibrati per ridurre ulteriormente le pendenze e la necessità di sbancamenti e riporti;
- 5- il numero complessivo di fabbricati viene portato da 73 a 65, per un totale di 80 unità abitative, minimo indispensabile per consentire la sostenibilità economica dell'intervento;
- 6- le aree di parcheggio, già pensate come frazionate per evitare sbancamenti rilevanti e per consentire l'inserimento di vegetazione di mascheramento, sono state riorganizzate per diminuirne la sovrapposizione alle maggiori acclività; si sono inoltre privilegiate le forme allungate con andamento parallelo alle curve di livello, il che consente di ridurre ulteriormente l'impatto sul territorio e di intervenire sulle scarpate con vegetazione di mascheramento;
- 7- è stato inserito un impianto di fitodepurazione, in sostituzione al depuratore già previsto;
- 8- la conformazione delle aree a verde pubblico e privato è stata variata in funzione delle modifiche apportate all'edificato ed alle aree di servizio.

## METODOLOGIA ESECUTIVA

1. Abitazioni: è stato ulteriormente perfezionato il sistema di costruzione al fine di ridurre l'impatto di cantiere come meglio descritto negli indirizzi progettuali.
2. Strade e parcheggi: l'andamento delle strade e la conformazione delle aree a parcheggio consentono, nella gran parte dei casi, di intervenire con scarpate a pendenza naturale. Dove questo non fosse possibile, saranno poste in opera scarpate rinforzate con prima piantumazione di tappeto erbaceo di specie pioniere e successivo inserimento di specie evolute (essenze autoctone...). L'utilizzo di muretti di contenimento sarà limitato a brevi tratti, nelle posizioni maggiormente problematiche per il sostegno del terreno.

## **INTERVENTI DI ADEGUAMENTO**

### **a seguito della comunicazione del SERVIZIO SAVI del 24/12/2013**

#### **1. Area residenziale R1**

Viene semplificata e ridotta la viabilità di distribuzione con l'eliminazione di due tratti di bretella e la realizzazione di un'unica piazzola di manovra in un'area con pendenza ridotta. Si fa presente che le piazzole, oltre che per la manovra degli automezzi, dovrebbero servire per il montaggio delle strutture prefabbricate (vedi schemi) nelle zone a maggior pendenza, evitando il più possibile gli sbancamenti nell'ambito degli edifici.

In questo ambito è stato ridotto il numero delle abitazioni da 14 a 11, arretrando verso est gli edifici prossimi al declivio.

#### **2. Suites albergo**

Si è traslato verso ovest tutto il complesso edilizio con destinazione alberghiera, cambiandone anche la sagoma; in questo modo, pur togliendo gran parte delle suites dalla zona con macchia alta per mantenerne l'omogeneità, è stato possibile conservare la continuità con il corpo principale dell'albergo, requisito fondamentale per il funzionamento del complesso ricettivo.

Nell'area indicata come possibile sito per le suites sono state inserite 5 nuove strutture abitative, di limitate dimensioni e ad un piano, sempre collegate al servizio alberghiero, mantenendo così la cubatura complessiva dell'intervento, necessaria per l'equilibrio tecnico-economico e gestionale dello stesso.

#### **3. Parcheggio pubblico**

Il parcheggio pubblico prospiciente alla piazza viene sensibilmente ridotto di dimensioni (da n° 94 a n° 45 posti auto) e posizionato in un ambito con una quota del terreno più bassa di circa mt 5,00 dalla posizione attualmente prevista.

In questo modo lo stesso parcheggio non sarà visibile da valle e contiguo all'altro parcheggio di servizio alla piazza posto sull'altro lato della strada pubblica.

I parcheggi residui vengono distribuiti nell'ambito degli altri siti destinati a tale funzione. In particolare viene realizzata uno spazio di sosta in prossimità del raccordo con la strada Porto Pozzo - Bassacutena.

lo stesso spazio con una piazzola di sosta destinata allo stallo delle auto elettriche costituendo in questo modo una sorta di parcheggio di scambio garantendo la possibilità di raggiungere le abitazioni senza l'utilizzo dell'automobile.

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (dati di progetto 10.02.2014)**

Il progetto prevede la suddivisione in 4 zone con destinazione, rispettivamente, residenziale (R), commerciale e di servizi alla residenza (PZ), ricettiva (AL) e polifunzionale (CP).

La destinazione mista residenziale/alberghiera, i servizi ai residenti di carattere primario nella piazza, quali i negozi, e nel centro polifunzionale, quali baby-garden e ristorante, le funzioni per il centro benessere fisico-mentale, nonché quelle culturali, espositive e l'orto botanico, creano le condizioni per un alto coefficiente di utilizzazione e per un periodo prolungato delle strutture di progetto.

### **NORMATIVA**

Il dimensionamento del P.d.L. si basa sulle disposizioni del D.A. 22 dicembre 1983 n°2266/U con i seguenti parametri normativi:

**SUPERFICIE TERRITORIALE** mq. 318.855,00

#### **Standards:**

50% sup. territoriale: 159.427,50 mq

- 40% standard privati: 63.771 mq
- 60% standard pubblici: 95.656,50 mq

**Superficie fondiaria:** 159.427,50 mq

x 0.75 = volume totale: 119.570,63 mc

- 1/6 servizi pubblici: 19.928,44 mc
  - 5/6 volume privato: 99.642,19 mc
- Alberghiero min. 25%: 24.910,55 mc
- Residenziale 75%: 74.731,64 mc

Rispetto agli standard è stato aumentato il volume ricettivo, ridimensionando il residenziale. E' stata inoltre sovradimensionata la percentuale di verde come segue:

Standards:

55,7% sup. territoriale: 177.602,96 mq

- 40% standard privati: 71.040,80 mq
- 60% standard pubblici: 106.561,20 mq

Superficie fondiaria: 129.009,00 mq

x 0.75 = volume totale: 96.756,75 mc

- 1/6 servizi pubblici: 16.126,13 mc
- 5/6 volume privato: 80.630,62 mc (di progetto: 78.998 mc)

Alberghiero 42%: 33.567 mc

Residenziale 54%: 42.431 mc

Commerciale 4%: 3.000 mc

Viabilità pubblica: 12.244,00 mq

Viabilità privata: 5.557 mq

Superficie a parcheggi: 5.819 mq

## ZONA RESIDENZIALE

Posizionata in prossimità di altre aree in fase di edificazione (Arca – Arcipelago “La Maddalena” ) e vicina al centro abitato di S. Pasquale, l'area residenziale è suddivisa in n° 4 macrolotti, individuati dalla lettera R anche all'interno degli elaborati grafici.

Le rispettive caratteristiche quantitative sono:

**R1:** Superficie fondiaria: 11.932,00 mq

Abitazioni: mq: 2.733,00 – mc: 7660,20

**R2:** Superficie fondiaria: 11.205,00 mq

Abitazioni: mq: 1.815,00 – mc: 5001,00

**R3:** Superficie fondiaria: 15.504,00 mq

Abitazioni: mq: 3.768,00 – mc: 10.563,60

**R4:** Superficie fondiaria: 16.960,00 mq

Abitazioni: mq: 3.931,50 – mc: 10.801,80



Un' altra componente residenziale, la zona R5, si trova in adiacenza all'area commerciale/ piazza descritta più avanti.

L'accessibilità alle sottozone è garantita da n°3 strade private che si dipartono dalla viabilità pubblica principale.

All'interno delle aree edificate, il posizionamento dei fabbricati è avvenuto secondo la morfologia del contesto, con sistemazione a verde delle aree pertinenti ai fabbricati, al fine del mascheramento degli stessi.

I fabbricati di abitazione sono stati concepiti come assemblaggio di elementi prefabbricati (pannelli verticali ed orizzontali posti su fondazioni puntuali, come illustrato negli indirizzi progettuali). Questa metodologia consente di evitare interventi con mezzi pesanti, di ridurre al minimo gli interventi sul terreno ed i tempi di realizzazione e di conservare la vegetazione esistente anche in prossimità del sedime degli edifici nonché la reversibilità degli stessi.

Le tipologie previste sono n°5, per un totale di n°47 abitazioni singole e n°30 abitazioni abbinate; di queste, n°44 sono ad un piano e n°33 sono parzialmente a due piani.

Le costruzioni sono organizzate in due corpi di fabbrica di forma prevalentemente rettangolare. Questa conformazione dà la possibilità di posizionare i volumi su livelli diversi riducendo al minimo gli sbancamenti.

Le simulazioni di inserimento nel contesto hanno suggerito di adottare una tessitura delle facciate organizzata con setti continui rivestiti da materiali lapidei locali e pareti bianche intonacate. Questa organizzazione, riprendendo le caratteristiche morfologiche e cromatismi del territorio, consente di ridurre la soluzione di continuità e quindi l'impatto sull'ambiente.

Le aperture interposte fra le sagome dei muri si propongono come stacco fra questi e gli spazi interni, consentendo l'inserimento della vegetazione in funzione del mascheramento puntuale dei singoli elementi edilizi.

Le aree esterne mantengono la vegetazione esistente con i minimi interventi necessari per realizzare, ad esempio, le corsie di accesso. Nelle aree pertinenziali delle abitazioni prive di vegetazione verranno poste a dimora essenze arboree tipiche del contesto in modo da avere una omogeneità paesaggistica.

Gli edifici avranno tetto piano atto all'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici al fine dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Questi pannelli saranno mascherati alla vista dell'innalzamento delle murature perimetrali rispetto alla linea di solaio di copertura.

Le caratteristiche degli edifici sono le seguenti:

Tipologia A – n°8 - S.I.p.: 166,50 mq – Vol: 453,30 mc

Tipologia B – n°6 - S.I.p.: 196,50 mq – Vol: 551,40 mc

Tipologia C – n°27 - S.I.p.: 190,50 mq – Vol: 539,10mc

Tipologia D – n°6 - S.I.p.: 205,50 mq – Vol: 558,60 mc

Tipologia E1 – n°15 - S.I.p.: 104,50 mq – Vol: 285,90 mc

Tipologia E2 – n°15 - S.I.p.: 119,50 mq – Vol: 326,40 mc

Le soluzioni residenziali proposte sono per abitazioni singole e abbinate, meglio indicate nella tav. B.11.

In sede di progetto edilizio saranno definiti gli spazi di pertinenza dei singoli edifici.

## ZONA COMMERCIALE / SERVIZI ALLA RESIDENZA / RESIDENZA (R5 – PZ)

L'ambito commerciale, contiguo alla zona R3, raccoglie nella struttura della piazza i servizi essenziali alla residenza, quali, ad esempio, market, lavanderia, farmacia e bar-ristorante ed interessa una superficie coperta di circa mq 1.000,00.

L'accesso avviene attraverso percorsi collegati alla rete ciclopedonale ed alle aree a parcheggio, site alle due estremità della piazza. Si crea, in quest'ambito, una zona pedonale posizionata in modo baricentrico tra le aree residenziali e la zona alberghiera e rispetto all'intero intervento turistico - residenziale di progetto. La piazza è disposta su più livelli, collegati con rampe abbinate in alcuni casi a scalinate, al fine di adeguarsi all'andamento del terreno.

I dati urbanistici sono i seguenti:

Volume residenziale: mc 8.404

Volume commerciale: mc 3.000

N° appartamenti: 19

N° negozi: 8

Superficie pedonale piazza: mq 2.486

Tipologia costruzioni: edifici in linea e a blocco su due piani fuori terra posti su più livelli.

All'interno dell'ambito commerciale è prevista la zona residenziale R5, le cui costruzioni costituiscono una continuità tipologica con quelle commerciali, ospitando una serie di

alloggi fruibili dagli esercenti dei negozi, dal personale occupato nelle attività ricettive, nelle attività di servizio etc.

Anche in questo caso le tipologie si contestualizzano con l'intorno in modo tale da costituire una visione d'insieme equilibrata ed armoniosa. Inoltre, anche questi edifici avranno conformazioni tali da permettere l'inserimento e/o il mantenimento di essenze arboree nelle aree libere. L'altezza prevista è di due piani fuori terra con copertura piana atta all'installazione di pannelli per fonti energetiche alternative.

La volumetria della zona residenziale (R1, R2, R3, R4) + R5 (residenziale/commerciale), complessivamente di mc 45.431,00, viene ridotta di mc 23.114,78 rispetto al progetto convenzionato.

## ZONA ALBERGHIERA – CENTRO POLIFUNZIONALE

Nella zona ad est dell'area di intervento, si prevede la realizzazione di un albergo articolato in un fabbricato principale con camere singole e doppie, e unità abitative indipendenti per un totale di 120 unità e 30 suites su ambito esterno suddivise in 3 tipologie differenti.

La struttura polivalente, invece, comprende spazi destinati a centro benessere per mq 1.557, a ristorazione e bar per mq 525, a sala conferenze per mq 440, all'esposizione interna per mq 604 e a baby-garden per mq 226; tutti questi, unitamente agli spazi tecnici, a quelli di ricezione ed ai percorsi di collegamento, interessano una superficie complessiva di mq 3.750,00.

L'area esterna di pertinenza accoglie un orto botanico di mq 3.396,00, uno spazio espositivo scoperto, inserito nel contesto della vegetazione esistente, di mq 2.200 e superfici all'aperto, dedicate alla ristorazione, di m. 250,00.

Il centro benessere è dotato di piscine esterna ed interna.

Due campi per il tennis sono accessibili dalla struttura polifunzionale, oltre che dalle zone residenziali e dal vicino parcheggio, tramite percorsi ciclopedonali.

La definizione architettonica persegue l'integrazione dell'edificio con la morfologia del contesto, intervenendo su di esso con la massima leggerezza di forme. Sia la struttura alberghiera che il centro polifunzionale sono concepiti come composizione di murature di varia altezza (2 piani al massimo) che, seguendo l'andamento del terreno, nelle varie

direzioni definisce spazi interni, coperti e scoperti. All'interno di questi ultimi si prevede anche l'inserimento di vegetazione.

Le sequenze murarie sono in parte rivestite in materiale lapideo locale ed in parte tinteggiate con colore bianco, in conformità a quanto previsto anche per gli altri edifici.

Attraverso l'installazione di pannelli fotovoltaici a film sottile, sarà favorita una gestione energetica sostenibile. Particolare attenzione viene posta al contenimento dell'impatto visivo dell'impianto, che verrà disteso sulle coperture piane, ad un livello più basso rispetto alla muratura esterna, ed avrà aspetto di semplice vetro scuro.

Le tipologie costruttive fin qui descritte sono da ritenersi indicative. In sede di progetto edilizio, infatti, potranno essere apportate tutte le modifiche necessarie per il rispetto, in fase esecutiva, dei caratteri architettonici e dei parametri urbanistici previsti nel presente piano attuativo.

## VIABILITA'

La viabilità è stata individuata nel dettaglio, fino all'accesso di ogni unità abitativa, in modo da poter valutare l'impatto effettivo di tutte le opere.

Si è cercato di contenere all'essenziale l'infrastrutturazione di progetto, apportando le seguenti modifiche, rispetto al progetto convenzionato:

- eliminazione del collegamento trasversale fra la viabilità in fase di realizzazione, a monte, e la strada di progetto, con raccordo alla viabilità esistente "Bassacutena", evitando di attraversare le aree più sensibili dal punto di vista ambientale, morfologico ed idrogeologico;
- ri-orientamento del tracciato della strada pubblica di progetto sul sedime della strada attualmente esistente;
- contenimento dell'ampiezza della carreggiata con la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali completamente indipendenti dalla viabilità carraia; la larghezza della sezione stradale risulta dunque, rispettivamente, di m 7,50 per la strada pubblica, m 5,00 per le strade private e m 1,50 per i percorsi ciclopedonali;
- progettazione dell'impianto di illuminazione stradale con lampioni di disegno essenziale, caratterizzati da altezza minima e massima ampiezza del cono di luce; compatibilmente con il contenimento delle dispersioni luminose e secondo i limiti di normativa, si cerca così di aumentare l'interasse tra i lampioni; la fonte luminosa, infine, sarà rivolta verso monte;

- previsione di viabilità di accesso agli edifici con strade bianche a sezione ridotta;
- conformazione delle aree a parcheggio pubblico con andamento irregolare e ripartito, con l'obiettivo di ridurre gli sbancamenti e di ottenere una visione frazionata, nonché di ricavare più superfici per la piantumazione di essenze arboree utili al mascheramento;
- negli ambiti più impegnativi, sistemazione dei parcheggi a gradoni, con scarpate armate di inclinazione adeguata al rinverdimento con arbusti di medio fusto;
- realizzazione di strade e parcheggi pubblici con pavimentazione in asfalto con inerte rosato e rinforzi laterali di contenimento; per le strade private, invece, si prevede manto di copertura drenante in ghiaio costipato, su una base di pannelli in polipropilene; nei tratti viari a maggior pendenza, la pavimentazione sarà realizzata in calcestruzzo con inerte fine e sabbiato per mantenere la continuità visiva;
- impiego dello stesso sistema di pavimentazione, rispetto alle strade private, anche per i percorsi ciclopedonali;
- realizzazione di una passerella ciclopedonale per oltrepassare i compluvi; il manufatto è disegnato con pilastri centrali in calcestruzzo, pavimentazione in legno e parapetti in rete stirata, ed avrà una lunghezza complessiva di ca. ml 50,00;
- interventi di sistemazione delle pendenze con andamento, nella maggior parte dei casi, naturale, favorito dal tracciato delle strade e dalla conformazione delle aree a parcheggio; ove questo non sia possibile, si ricorre a scarpate rinforzate con una prima piantumazione di tappeto erbaceo di specie pioniera ed il successivo inserimento di specie evolute (essenze autoctone).

## ORGANIZZAZIONE DELLE AREE A VERDE

1. Verde pubblico: viene distribuito tra le aree a nord, caratterizzate dalla presenza di macchia alta, e quelle a sud, dove la macchia bassa e a cisto sono prevalenti sulla macchia alta. Complessivamente si occupa una superficie di mq. 102.180,20, pari al 32,05% della superficie territoriale.
2. Verde privato: in posizione compresa tra le aree edificate e le zone di verde pubblico, si struttura come elemento di connessione delle possibili corridoi ecologici e da mascheramento delle previste costruzioni. In queste zone si sviluppa la viabilità ciclopedonale con percorsi vita, zone di sosta panoramiche, relax, etc. pertinenti alla residenza, con superficie di mq 69.602,80.

3. Verde privato di pertinenza delle costruzioni: è caratterizzato dagli elementi naturali distintivi del sito, quali gli affioramenti rocciosi, i pendii acclivi e la vegetazione tipica, che vengono mantenuti e valorizzati. Per le aree libere si prevede l'integrazione di vegetazione locale, in conformità e continuità con le aree contermini.

Treviso, li giugno 2014

Il Tecnico  
Arch. ZAGO Leonello