COMUNE DI BOISSANO

Provincia di Savona – Regione Liguria

RECUPERO AMBIENTALE – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TRZ - EX CAVA SEGIUNA'

DOCUMENTO A

Progetto urbanistico architettonico

elaborato: **A.3 – Relazione paesaggistica**

committente: **Cave di Boissano S.r.l.**
Via delle Ginestre 80 Boissano (SV)

Cave di Boissano S.r.l.
L'amministratore unico

progettisti: **arch. Silvia Masserio**
collab. arch. Simona Maggi
Corso Europa 7b Loano (SV)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA
SILVIA MASSERIO
ARCHITETTO
N° 835

giugno 2014

RELAZIONE PAESAGGISTICA

indice degli argomenti

Scheda riassuntiva

Premessa

1. **ANALISI DEL CONTESTO - Il territorio del Comune di Boissano**

2. **ANALISI DELLA ZONA**

3. **ANALISI DELL'AREA - Ex Cava Segiunà**
   - **3.1 Ambito superiore**
   - **3.2 Ambito inferiore**

3. **DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI E FINALITA' DI QUALITA PAESAGGISTICA DEFINITI DAGLI STRUMENTI NORMATIVI E DI PIANO**

5. **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
   - **5.1 Ambito superiore**
   - **5.2 Ambito inferiore**

6. **ITER PROGETTUALE**
   - **6.1 Vincoli e riferimenti**
   - **6.2 Ragioni progettuali**
   - **6.3 Temi progettuali**
   - **6.4 Sintesi dei caratteri tipologici e costruttivi**

7. **EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL' OPERA**
   - **7.1 Fasi di costruzione**
   - **7.2 Impatti e mitigazioni previste**

Scheda riassuntiva

RICHIEDENTE:

Cave di Boissano S.r.l.

Via delle Ginestre 80, Boissano (SV)

Partita IVA : 00111670097

PROPRIETA':

Proprietà privata per oltre il 75% del valore catastale e pubblica per la restante parte.

INDIRIZZO CIVICO DELL'OPERA:

Cava Segiunà - Comune di Boissano

Aree censite al catasto al foglio 5 mappali 51, 52, 53, 54, 73, 74, 76, 100, 101, 102, 103, al foglio 6 mappali 141, 180, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 206, 207, 208, 358, 359 ed al foglio 7 mappali 739, foglio 5 mappale 75 e al foglio 6 mappali 142 e177.

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL 'INTERVENT0 :

P.U.O.

Recupero ambientale – Ristrutturazione urbanistica.

Distretto di trasformazione TRZ – Ex cava Segiunà.

CARATTERE DELL'INTERVENTO:

Permanente.

DESTINAZIONE D'USO:

TRZ.

USO ATTUALE DEL SUOLO :

Cava dismessa suddivisa in due ambiti: quello superiore occupato dalla zona estrattiva del fronte di cava, e quello inferiore costituito dal piazzale dove sorgono gli impianti ed i volumi ora dismessi, un tempo impiegati per la lavorazione degli inerti.

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

Area naturale.

MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Versante (collinare/montano).

PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

Zona di interesse paesaggistico.

ALTRI VINCOLI:

Area catalogata come SIC (Sito d'Importanza Comunitaria) dalla Regione Liguria, scheda n.45.

Premessa

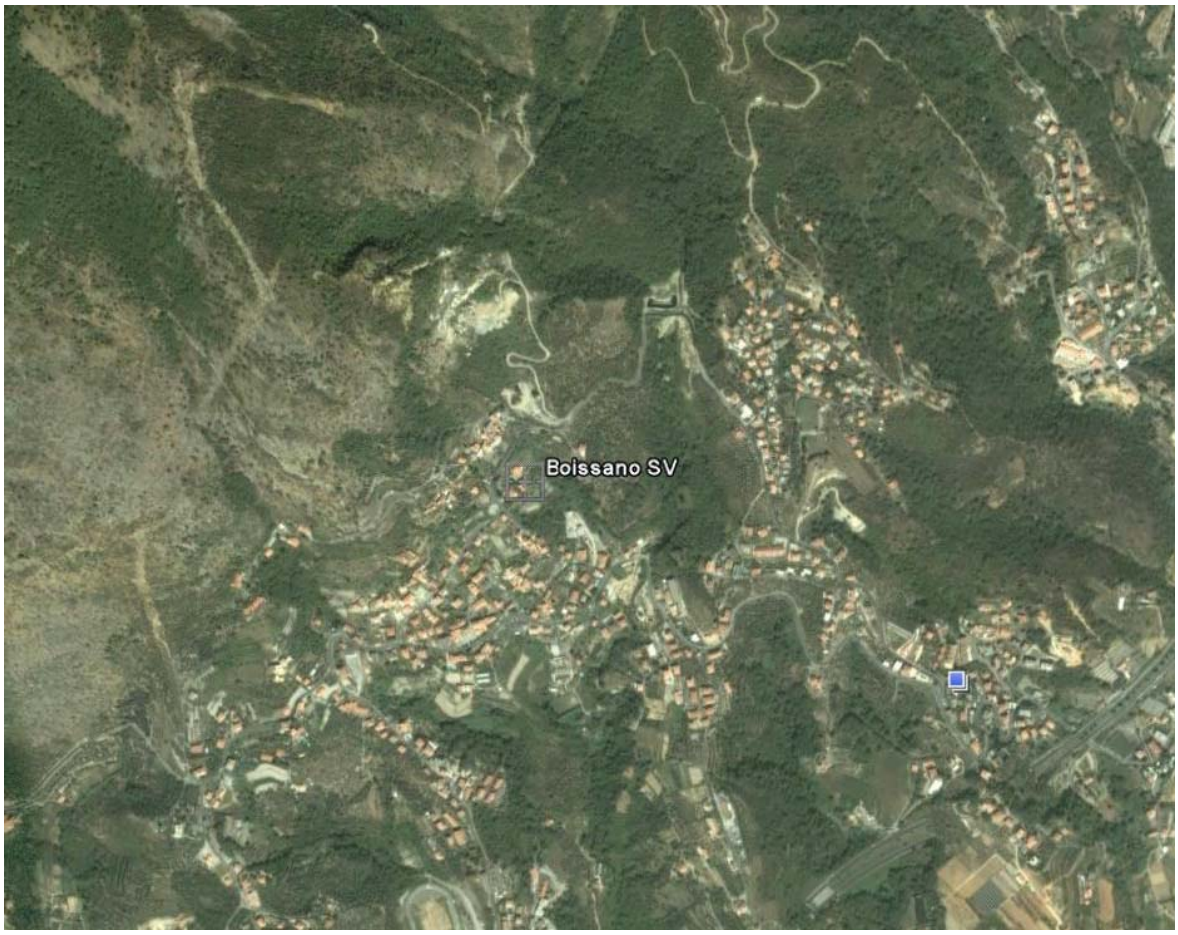
La relazione paesaggistica è preordinata a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla documentazione complessiva del piano attraverso la valutazione dell'intervento distintamente sotto il profilo dei caratteri linguistici e/o tipologici di riferimento, dell'impatto con i valori paesaggistici e delle connessioni con l'intorno immediato.

1. ANALISI DEL CONTESTO

L'analisi del contesto fornisce gli elementi utili alla determinazione della compatibilità del progetto con l'ambiente in cui si introduce, definendosi quindi come momento critico, formativo ed operante della progettazione. Un'analisi storica indica quali passi sono stati eseguiti per raggiungere l'attuale situazione, e favorisce un inserimento meno traumatico all'interno di un sistema che ha raggiunto un proprio equilibrio.

Il territorio del Comune di Boissano

Boissano è un paese formato da numerose borgate disposte in vista del mare sui bassi declivi collinari del monte Ravinet, alle spalle del comune di Loano.



L’origine dei primi insediamenti risale all’epoca medievale quando, insieme ad altre località della zona, questa fece parte dei vasti possedimenti offerti nel periodo carolingio all’abbazia benedettina di San Pietro, che qui edificò prima del Trecento la cappella di S.Paolo, come luogo di culto per gli abitanti.

La natura collinare del territorio ha favorito nel tempo la nascita di diverse borgate, che sviluppandosi hanno determinato la formazione di un tessuto urbano policentrico.

Il comune di Boissano è infatti privo di un centro storico principale vero e proprio, il costruito si articola attraverso una serie di insediamenti aventi caratteristiche diverse, alcuni dei quali sorti nei pressi dei nuclei storici.

Oggi il territorio, pur mantenendo il suo carattere prevalentemente agricolo, oltre agli aggregati edilizi cresciuti intorno alle antiche borgate, presenta delle zone con insediamenti sparsi o a carattere diffuso. Il tessuto urbano passa da caratteri di media densità a zone con residenze sparse e irregolarmente diffuse su terreni agricoli. Pertanto le tipologie esistenti presentano caratteri eterogenei: si passa da fabbricati plurifamiliari con caratteristiche tipiche dell’edilizia degli anni ’60-‘70, a insediamenti del tipo a schiera o a manufatti indipendenti come le ville.

Lo sviluppo edilizio del comune negli ultimi decenni è stato favorito innanzi tutto dalla sua posizione privilegiata verso la costa rispetto ad altri paesi dell’entroterra ed alla buona viabilità di collegamento con gli assi viari principali come la Via Aurelia e l’autostrada.

Negli ultimi anni si è infatti assistito ad un significativo incremento degli abitanti residenti.

2. ANALISI DELLA ZONA

L’area in esame è interamente compresa nel territorio del comune di Boissano; il territorio è antropizzato con presenza di colture agricole disposte su terrazzamenti che, dalla sommità del versante avente un carattere prevalentemente boschivo, degradano verso valle.

Le principali situazioni, aventi caratteristiche diverse, riconoscibili ai margini dell’area sono 4:

- la prima è data dalla presenza di due borgate storiche: in prossimità dell’area, verso levante, sorgono infatti le borgate Berruti e Gandarini, riconosciute quali elementi storici peculiari e di riferimento.



Borgata Berruti



Borgata Gandarini

- la seconda riguarda la presenza di insediamenti sparsi, fabbricati plurifamiliari di modeste dimensioni con tipologia a blocco o ville in zone agricole (uliveti, frutteti e orti).
  Si tratta di un'area più o meno estesa dove sorgono unicamente edifici isolati che riuniscono in un unico ambiente spazi abitativi e utilitari, per lo più a carattere rurale, sui lotti di terreno ubicati a valle ed a levante dell'area di intervento;



Insediamenti sparsi



- la terza è rappresentata dalla macchia mediterranea, presente nella parte settentrionale, con formazione vegetale sempreverde, formata prevalentemente da specie arbustive e arboree termofile, di altezza media variabile dai 50 cm ai 4 mt;



Macchia mediterranea

- la quarta è costituita da un versante collinare con cui l'area di intervento confina a levante. Si tratta di terreni a fasce degradanti coltivati a uliveti con una forte valenza paesaggistica.



Fasce di uliveti

3. ANALISI DELL'AREA

Ex cava Segiunà

L'area di intervento, avente un'estensione di circa 77.000 mq e conosciuta come ex cava Segiunà, è compresa tra la viabilità comunale esistente, Via delle Ginestre e Via S.Paolo, e la sommità della collina soprastante.

Al suo interno sono individuabili due ambiti principali, uno superiore, comprendente l'area collinare ed il fronte di cava stesso, ed uno inferiore, dove sorge il piazzale di cava con gli impianti ed i volumi industriali dismessi.

In passato, anche a seguito dell'attività estrattiva, nella parte superiore si sono verificati dei movimenti franosi che hanno determinato la chiusura della cava verso la fine degli anni '70.

Attualmente l'area, soprattutto da punti di vista che si trovano ad una certa distanza, si percepisce come un elemento di discontinuità, come una spaccatura nel paesaggio.



3.1 Ambito superiore

L'ambito superiore morfologicamente è caratterizzato, nella parte più alta, da pendii scoscesi con rocce affioranti ed in quella inferiore da colline detritiche oggi variamente inerbite. L'area è raggiungibile tramite una strada sterrata costituita appositamente per il passaggio dei camion nei periodi di attività estrattiva della cava, ed in alternativa, da un tortuoso sentiero; non vi sono presenze edificate. Quest'area è ricompresa dalla Regione Liguria all'interno di un sito d'interesse comunitario (SIC) per i suoi aspetti peculiari del paesaggio e per la presenza di diverse specie endemiche d'interesse comunitario, oltre che di habitat considerati prioritari a livello europeo (vedi "Valutazione di Incidenza"). La geologia è complessa e presenta affioramenti di quarziti, peliti,

calcari anisici, calcari marnosi e dolomie della formazione di S.Pietro dei Monti (vedi “Relazione ed indagini geologiche”).

Attualmente l’area viene utilizzata come pascolo per greggi di capre ed è frequentata da appassionati di motocross. Non è autorizzata nessuna attività di deposito di materiale, tuttavia si rileva la presenza di piccole discariche abusive di inerti edili. Pertanto nel complesso il sito, da cui si ha una vista panoramica di rara bellezza sul golfo, non presenta in sé dei caratteri paesistico-ambientali da preservare ma piuttosto delle valenze da ripristinare e potenziare.



Fronte di cava

3.2 Ambito inferiore

E’ costituito dal piazzale della cava, su cui sorgono gli scheletri dei fabbricati industriali e degli impianti utilizzati per la frantumazione e lavorazione dei lapidei un tempo estratti. La morfologia, indotta dall’intervento dell’uomo, quindi non più allo stato naturale, è piana. L’area è una spianata molto ben delimitata da un forte salto di quota delimitato in parte, da un muro di contenimento in cemento armato, ed in parte da una parete verticale di roccia. Questa sorta di anfratto si percepisce nel contesto naturale come un vuoto, una mancanza di continuità del naturale andamento degradante del terreno.

Attualmente l’area è utilizzata dall’impresa di costruzioni che la possiede come sede e magazzino della propria attività edile.

Mentre dal piazzale si gode di uno splendido panorama sulla vallata di Boissano, l’area di per sé non rappresenta un paesaggio gradevole e significativo, anzi una sua migliore integrazione nel contesto circostante è uno degli obiettivi del progetto proposto nel PUO.



Piazzale di cava



4. MOTIVAZIONI E FINALITA' DI QUALITA' PAESAGGISTICA DEFINITI DAGLI STRUMENTI NORMATIVI E DI PIANO

L'area è individuata dal PTCP della Regione Liguria come zona di trasformazione (TRZ); le caratteristiche attuali dell'area infatti, sia dal punto di vista architettonico-paesaggistico che morfologico-geologico, si discostano dai caratteri peculiari propri dell'intorno e risultano dequalificanti rispetto al contesto.

Il PUC del Comune di Boissano individua l'area come distretto di trasformazione e ne prevede il recupero ambientale con messa in sicurezza del fronte di cava e la conversione dei volumi dismessi in fabbricati con destinazione residenziale, attraverso l'esecuzione di un PUO.

Il PUO per la riqualificazione dell'area, dovrà prevedere, così come indicato nello Studio di Fattibilità eseguito per conto della pubblica amministrazione, alcuni obiettivi primari:

- La ricomposizione del fronte cava tramite una colmata di inerti con il duplice scopo di messa in sicurezza del fronte e riprofilatura del versante, con sistemazione delle aree verdi a parco.
- Il recupero dei volumi esistenti con un aumento del 20% della cubatura finalizzato alla costruzione di un insediamento residenziale con tipologia a nucleo sul piazzale di cava.
- La sistemazione della viabilità della zona attraverso alcuni interventi:
    - miglioramento dell'accessibilità alla Borgata Berruti
    - nuovo innesto viario tra Via S.Paolo e Via delle Ginestre
    - ripristino della pista sterrata con collegamento ai vari sentieri storici
    - realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e privati a servizio del nuovo insediamento e di quelli esistenti.

L'area in oggetto, *"per i suoi caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica"*, risulta anche sottoposta al vincolo paesistico ambientale in base al D.Lgs. 42/04, art. 136.

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento previsto dal PUO aderisce totalmente alle indicazioni contenute nel PUC e si articola nella definizione di due ambiti. L'ambito superiore per cui si prevede la realizzazione di una colmata; l'ambito inferiore per cui è prevista la costruzione di un insediamento residenziale in luogo dei volumi dismessi. La realizzazione degli interventi previsti per ciascun ambito avviene in tempi diversi: la prima fase temporale riguarda l'ambito superiore, la seconda quello inferiore.

5.1 Ambito superiore

L'area più ampia, coincidente con il fronte di cava, che presenta forti dislivelli caratterizzati in passato da movimenti franosi, verrà in una prima fase messa in sicurezza attraverso la realizzazione di una colmata di terra, modellata secondo l'originale profilo del versante, ed in seguito piantumata con essenze tipiche della macchia mediterranea. Quest'area viene definita nello Studio di Fattibilità come "area di ricomposizione del fronte collinare".

La pista sterrata, un tempo percorsa dagli autocarri per trasportare gli inerti estratti, verrà utilizzata dagli automezzi per conferire la terra da scavo necessaria per il riempimento. Terminata la colmata, la pista in terra battuta sarà una via panoramica di penetrazione verso l'interno a cui si collegano antichi percorsi rupestri.



5.2 Ambito inferiore

Il progetto, definito nel PUO, per l'ambito inferiore, oltre a prevedere quanto prescritto nel PUC, ha come ragione prioritaria quella di creare un'integrazione tra "il nuovo" e "l'esistente".

Nel tentativo di mitigare il dislivello creato dallo sbancamento del piazzale, ovvero di ripristinare l'andamento delle curve di livello preesistenti, si prevede di disporre l'insediamento su diversi livelli, riprendendo le sistemazioni a fasce tipiche della zona, e migliorando ulteriormente l'impatto paesaggistico.

L'intorno, sia costruito che naturale, è infatti caratterizzato dalla presenza di pendii, terrazzamenti ed aggregati urbani disposti su quote degradanti. La tipologia ricorrente delle borgate storiche limitrofe è quella a nucleo in linea con disposizione delle cellule lungo le curve di livello.

La posizione e l'orientamento del nuovo insediamento sono scaturiti dall'analisi della morfologia e dell'impianto viario della zona. Utilizzando foto aeree e mappe cartografiche è stato ricostruito l'andamento delle curve di livello dell'area prima della realizzazione del piazzale di cava.

I nuovi insediamenti sono stati posizionati in modo tale da essere orientati nella stessa direzione delle curve di livello sottostanti.



La tipologia di riferimento è quella del nucleo in linea con edifici a due/tre piani fuori terra articolati su diversi livelli paralleli e degradanti, con giardini, patii e terrazze privati, scale esterne ed autorimesse interrate con accesso diretto alle abitazioni.
L'intervento prevede al suo interno una serie di percorsi pedonali ad uso pubblico atti a rendere il più possibile permeabile il nuovo insediamento e facilitarne l'integrazione con l'adiacente borgata.



Il forte salto di quota che ora esiste tra il piazzale di cave e la parte retrostante dell'area è mitigato dalla presenza della nuova strada di collegamento che unisce Via San Paolo a Via delle Ginestre.
Al di sotto di questo nuovo percorso viario si sviluppa l'edificato che, nella parte posteriore, segue l'andamento dell'anfiteatro naturale dell'ex piazzale di cava e riprende l'orientamento della Borgata Berruti, e nella sua parte anteriore, si allinea con la strada sottostante.



Sezione trasversale con profilo del terreno esistente

Il progetto è stato concepito in modo da risolvere le problematiche presenti dovute all'attuale assetto viario della zona, raggiungendo gli obiettivi prefissati dallo Studio di Fattibilità. Ovvero:

- Il miglioramento dell'accessibilità alla Borgata Berruti è soddisfatto prevedendo un sostanziale allargamento della sede stradale esistente.
- Il nuovo innesto tra Via S.Paolo e Via delle Ginestre è rappresentato dalla nuova strada di collegamento il cui tracciato segue l'andamento dell'isoipsa che segna il salto di quota tra i due ambiti di intervento.
- Ultimate le opere relative all'ambito superiore si prevede il ripristino della pista in terra battuta da utilizzare come percorso verde di collegamento ai vari sentieri esistenti.
- Oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici e privati a servizio del nuovo insediamento, in prossimità della Borgata Berruti è prevista la realizzazione di una serie di parcheggi pubblici.

6. L'ITER PROGETTUALE

L'iter progettuale parte dall'uomo, con i suoi bisogni e desideri, e dall'ambiente con il suo "genius loci". L'intento è stato quello di "aiutare l'uomo ad abitare" rafforzando lo spirito del luogo attraverso le variazioni imposte dal tempo.

6.1 Vincoli e riferimenti

Valutazione del "sito":

1. studio della morfologia del territorio
2. analisi del costruito: "il vocabolario"

Lo studio della morfologia del territorio ha condotto all'individuazione degli elementi ambientali peculiari della zona:

- la natura e l'acclività del territorio
- il rapporto tra l'area e le vie di accesso
- la presenza di sentieri o percorsi esistenti

L'analisi del costruito ha permesso di indagare i caratteri dominanti del luogo:

- le tipologie edilizie originarie;
- il criterio dispositivo degli impianti urbani esistenti;
- la densità del tessuto costruito;
- le preesistenze storiche;

6.2 Ragioni progettuali

La morfologia del sito. La particolare orografia e la posizione dell'area rispetto alla viabilità hanno determinato l'orientamento dei volumi. Le cubature previste si dispongono sul territorio, ordinato in fasce, con un impianto a nucleo in linea, disposto secondo assi privilegiati, suddiviso in aggregati e disposto secondo i terrazzamenti. L'intervento vuole costituire l'occasione di integrazione tra le aree non edificate con le vicine zone residenziali come la borgata Berruti. I volumi si allineano lungo la viabilità, opportunamente disposti, permettendo punti di vista privilegiati e creando spazi aperti liberi o ad uso domestico, dove poter ricomporre la vegetazione e le essenze tipiche del luogo.

La tradizione locale. Non esiste una tipologia da adottare ma dei caratteri tipici della tradizione ligure da rivisitare, sia a livello urbanistico che a livello architettonico, approfondendo in particolare alcuni temi del "vocabolario".

L'intervento è pensato con geometrie che reinterpretano in chiave moderna l'articolarsi dei volumi tipici degli antichi nuclei del territorio ligure di Ponente. Il tema del nucleo ligure, con impianto di tipo lineare, viene recuperato in alcuni dei sui caratteri: l'adeguarsi all'andamento del terreno delle

cellule che combinate insieme costituiscono le abitazioni; l'alternanza tra volumi elementari pieni e vuoti, dove i vuoti hanno proporzioni simili ai pieni; l'intrecciarsi di spazi aperti comuni (crose, terrazzamenti) con spazi aperti privati (terrazzi, patii, giardini).



Fronte principale di levante della Borgata Berruti



Fronte principale dell'intervento



Fronte principale di ponente della Borgata Berruti

6.3 Temi progettuali

Durante il percorso progettuale sono stati attinti dal contesto e ripensati alcuni elementi del costruito tradizionale ligure. In particolare:

- Il *muro* di confine, che divide il lotto agricolo dalla strada pubblica, è frequentemente l'elemento dal quale ha inizio l'aggregazione delle cellule abitative. Nel progetto, il muro mantiene effettivamente la funzione di asse principale di impianto del costruito, e diventa anche retta generatrice dei percorsi di distribuzione alle abitazioni. Il muro costituisce un filtro tra lo spazio pubblico e l'insediamento che si articola oltre il muro verso l'interno;
- La *crosa* ligure è una via pedonale in pendenza stretta tra due muri, il cui percorso risulta spesso piacevole, per gli scorci suggestivi e per l'atmosfera raccolta. Nel progetto, i percorsi di distribuzione tra i diversi livelli si ispirano alle crose; sono delimitati da muri o da volumi pieni e indirizzano lo sguardo verso scorci privilegiati.





Temi progettuali di riferimento: il *muro* e la *crosa*





- Il *patio*, inteso come spazio vuoto racchiuso tra spazi pieni, ed avente dimensioni simili ad essi; è uno spazio privato nello stesso tempo aperto ed intimo.
- Il *terrazzamento* o *"fascia"*, come intervento dell'uomo necessario per addomesticare la natura, caratterizza profondamente il territorio ligure. L'edificato può avere una struttura degradante che riprende il profilo e le proporzioni dei terrazzamenti circostanti.





Temi progettuali di riferimento: la *fascia* e il *patio*

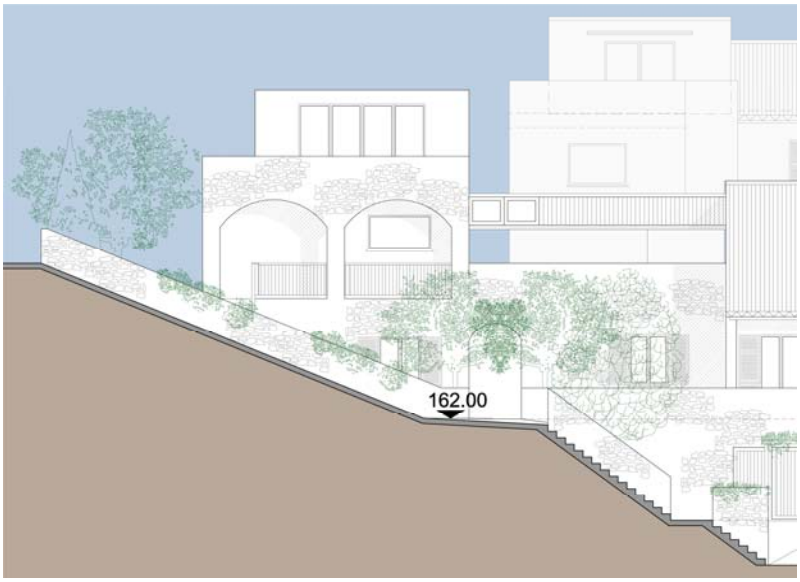
6.4 Sintesi dei caratteri tipologici e costruttivi

- Volumi degradanti articolati su piani diversi (max 2, 3 piani fuori terra)
- Alternanza di spazi aperti e volumi pieni
- Alternanza di coperture a terrazzo piano e falde inclinate
- Proporzione delle bucature
- Aggregazione delle unità abitative in base a criteri apparentemente spontanei (topografia e morfologia del sito) piuttosto che a schemi precostituiti (no effetto condominio).
- Uso della pietra faccia a vista per i muri di contenimento
- Impiego di materiali tradizionali

Dettagli di riferimento e di progetto

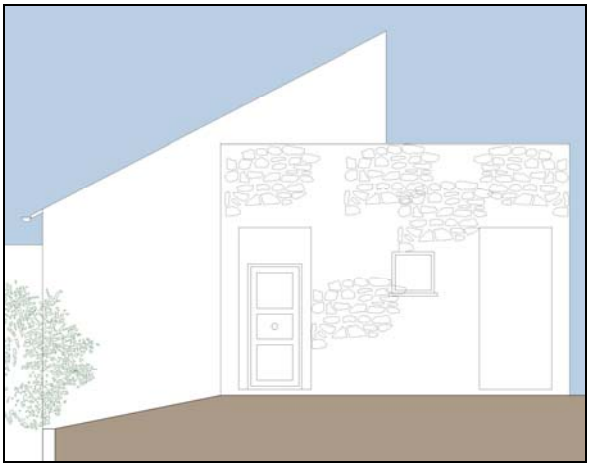














7. EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL' OPERA

E' utile individuare gli effetti conseguenti la realizzazione dell'opera, sia durante la fase di cantiere (effetti provvisori), che ad intervento ultimato (effetti permanenti), valutando gli elementi progettuali finalizzati a tutelare il contesto paesaggistico e l'area d'intervento. Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obbiettivi della tutela.

7.1 Fase di costruzione

La prima fase è interessata dalla realizzazione della colmata, i tempi ed i modi che regoleranno questa attività saranno stabiliti in modo tale da non interferire eccessivamente sul traffico locale.
Gli automezzi, per raggiungere la cava, percorreranno per buona parte una strada periferica che non passa vicino al centro del paese né attraversa le borgate storiche, limitando l'eventuale disturbo arrecato agli abitanti.



Strada esistente di accesso alla cava

Successivamente verranno avviati i lavori nell'ambito inferiore, iniziando dalla costruzione degli interrati più a valle, in modo da creare immediatamente una sorta di diaframma tra il centro abitato e l'intervento, con lo scopo di limitare il disagio arrecato agli abitanti dalla presenza del cantiere. Contestualmente saranno eseguite le opere finalizzate a migliorare la viabilità e saranno realizzati parte dei nuovi parcheggi pubblici. Nell'ultima fase verranno costruite le residenze.

7.2 Impatti e mitigazioni previsti

Le opere previste porteranno a modificazioni e alterazioni dello stato attuale dell'area in oggetto, relativamente a:

- morfologia del terreno

L'intervento verte a mitigare sia nell'ambito superiore che in quello inferiore, le alterazioni subite dall'ambiente e conseguenti le lavorazioni connesse alle attività di cava. Nell'ambito superiore la riprofilatura del versante aspira a ripristinare il naturale andamento del terreno. Nell'ambito inferiore, la sistemazione a livelli degradanti intende ricucire, attraverso l'alternanza di aggregati in linea e giardini terrazzati, la cesura esistente.

- compagine vegetale

Soprattutto per quanto riguarda la parte alta (ambito superiore) è prevista, come opera conclusiva alla realizzazione della colmata, una fase di inerbimento e piantumazione con essenze locali, nel tentativo di riportare il territorio per quanto possibile alla sua conformazione primitiva.

- assetto percettivo
  - dall'area di intervento verso l'intorno:
    l'intervento favorirà viste panoramiche sulla vallata fino al mare; soprattutto nella parte bassa, vista la presenza di percorsi pedonali ad uso pubblico che attraversano l'insediamento, vi saranno scorci privilegiati ora non fruibili da tutti.



- dall’intorno verso l’area di intervento:

  l’intervento nella parte superiore sarà facilmente percepibile in quanto mitigherà l’attuale impatto visivo favorendo l’espansione della flora.

  La parte inferiore, per la sua posizione arretrata e rialzata rispetto alla viabilità sottostante, è poco percepibile dalla strada esistente. E’ ben visibile invece dalla Borgata Berruti con la quale vuole interagire e da punti di vista sottostanti.

Veduta d’insieme allo stato attuale



Veduta d’insieme con inserimento dell’intervento



- viabilità

La realizzazione del nuovo tratto di strada che collega Via San Paolo a Via delle Ginestre, passando alle spalle del nuovo insediamento e seguendo l'andamento delle curve di livello, sopporterà l'incremento di traffico legato all'intervento e migliorerà quello esistente. Infatti il nuovo tracciato permetterà di raggiungere la strada panoramica collinare senza attraversare la Borgata Berruti, favorendo la creazione di una zona pedonale in prossimità del centro abitato.

L'accesso al centro abitato sarà anche migliorato dall'ampliamento dell'attuale sede stradale.

- infrastrutture

L'intervento prevede la creazione di nuovi posti auto anche a servizio degli abitanti della borgata adiacente, nonché di spazi verdi e punti panoramici ad uso pubblico.



- volumetrie e superfici

Volume residenziale previsto dal PUC	5.640 mc
Volume residenziale di progetto	5.505 mc
Superficie agibile di progetto	1.596 mq
Superficie autorimesse interrate pertinenziali all'intervento	580 mq
Superficie altre autorimesse interrate	348 mq