

2010

Comune di Gorizia

**P.R.P.C di iniziativa pubblica
AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA 5**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Proponenti

Azienda per i Servizi Sanitari n.2 "Isontina"

Amministrazione Provinciale di Gorizia



marcello palazzo
architetti pianificatori paesaggisti conservatori
viale XXIV maggio 15 34170 gorizia italia
tel e fax 0481 534360 e-mail sara_ianesch@tele2.it

Progettista arch. Sara Ianesch

INDICE GENERALE

1 - PREMESSA.....	5
2 - STATO ATTUALE.....	6
2.1 Localizzazione dell'area di intervento.....	6
2.2 Previsioni dello strumento urbanistico generale.....	7
2.3 Descrizione del luogo	10
2.4 Cenni storici.....	10
2.5 Livelli di tutela.....	12
2.6 Il contesto: rappresentazioni fotografiche	14
2.7 I padiglioni: rappresentazioni fotografiche e descrizione dello stato di fatto.....	16
3 - PREVISIONI DI PRPC.....	22
3.1 Strategie ed obiettivi del Piano.....	22
3.2 Interventi ammessi.....	22
4 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.....	25

1

PREMESSA

La presente relazione descrive il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale avente ad oggetto l'attuazione della Zona di trasformazione strategica n.5: *Cittadella dei servizi 2*, e contiene gli elementi necessari alla valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi del DL 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e del DPCM 12 dicembre 2005.

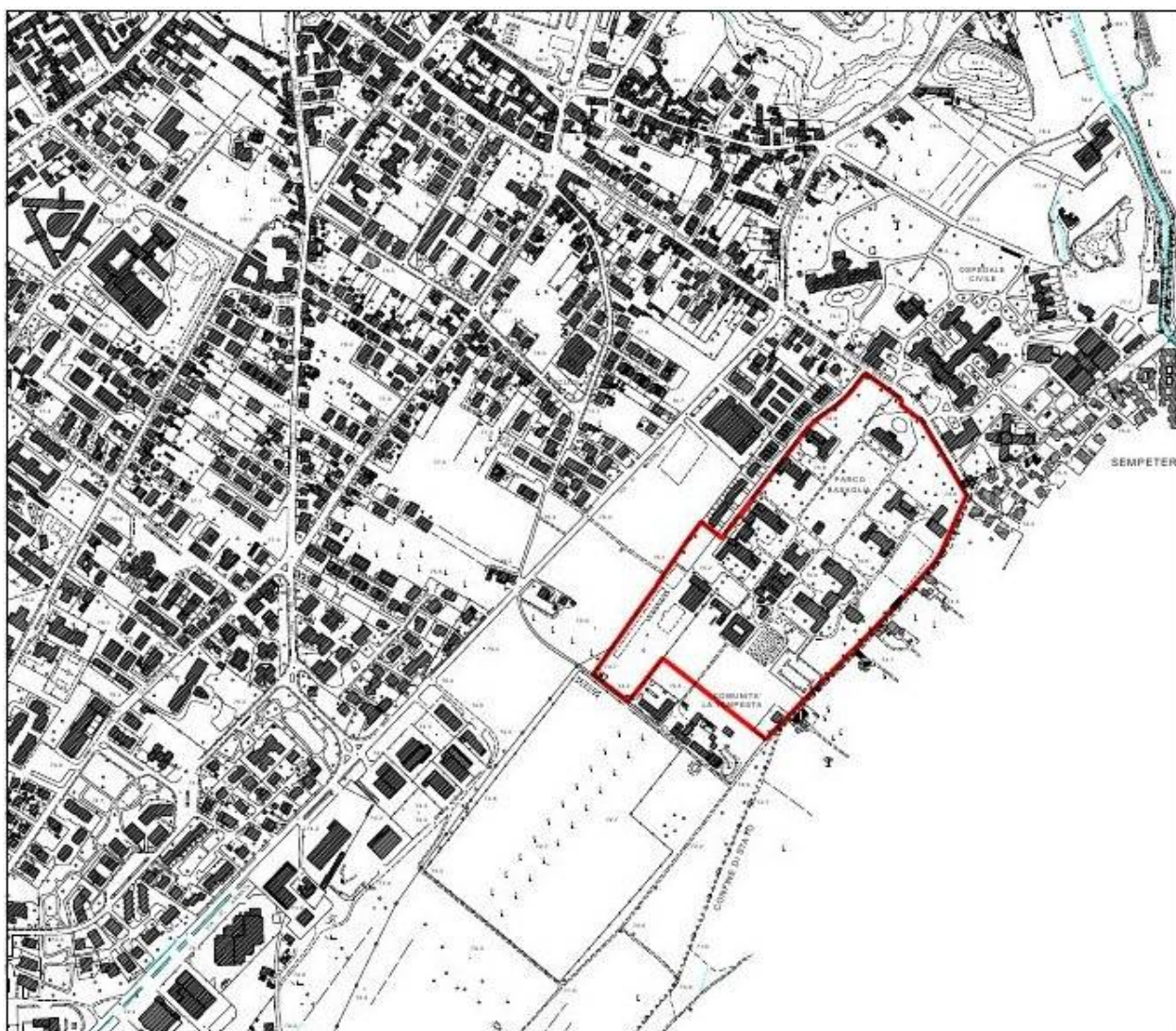
Per una più puntuale descrizione dello stato dei luoghi della zona oggetto di studio e del contesto paesaggistico in cui è inserita, la presente relazione fornisce inoltre estratti cartografici e rappresentazioni fotografiche, e considera gli elementi di valore presenti ed i livelli di tutela previsti, gli obiettivi e le previsioni di Piano e la loro incidenza sul territorio dal punto di vista paesaggistico.

2

STATO ATTUALE

2.1 LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di Piano è situata nella zona est della città di Gorizia a ridosso del confine di stato con la Slovenia e comprende gran parte dei padiglioni e parco di pertinenza che ospitavano l'Ospedale Psichiatrico Provinciale. L'accesso all'area avviene sia dall'asse di via Vittorio Veneto, mediante l'accesso principale dell'ex Ospedale Psichiatrico, sia dalla strada che fiancheggia il lato ovest dell'ambito e che si diparte da via Vittorio Veneto, mantenendone il nome.



Perimetro ambito

ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE
SCALA 1:10.000

2.2 PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

L'area oggetto di Piano è individuata dal vigente PRGC nell'ambito territoriale e funzionale denominato *Ambito confinario* (Tav. P.1.1 del PRG – *Rappresentazione schematica della strategia del Piano: Individuazione degli ambiti*).

Costituiscono elementi strutturali dell'Ambito confinario:

- il patrimonio storico (edifici, parchi e giardini)
- l'individuazione dell'area
- le nuove opere infrastrutturali a supporto delle trasformazioni strategiche.

Rientrano tra gli obiettivi strategici indicati nel PRG:

- la tutela del patrimonio ambientale e storico
- il rilancio degli scambi economico-commerciali
- l'incremento della mobilità pedonale e ciclabile attraverso la formazione di percorsi urbani.

Classificazione

L'area è classificata come *Zona di trasformazione strategica* (art. 32 delle NTA - Tav. P.2 del PRG – *Azzonamento*) e la scheda normativa di riferimento è la n.5 *Cittadella dei servizi 2*.

Gli elementi del Patrimonio della città

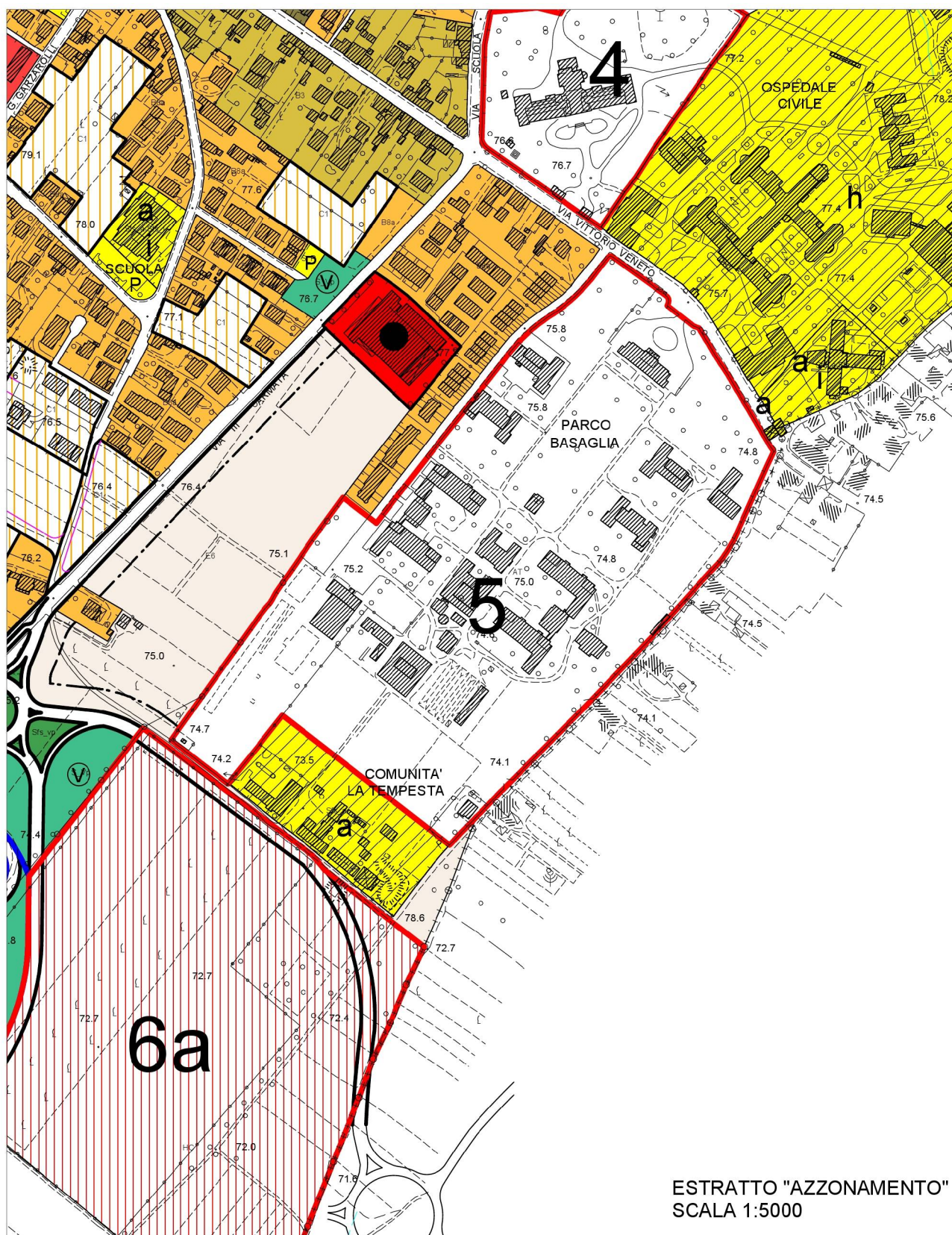
L'ambito, ad esclusione di una piccola porzione interessata dalla palestra dell'Istituto per geometri "Nicolò Pacassi" e relativa pertinenza, è classificato come *Parco e giardino storico* del Patrimonio della città.

I padiglioni costituenti l'ex Ospedale Psichiatrico sono riconosciuti come edifici del Gruppo 3 *Edifici caratterizzanti la parte di città*, e tutelati in ragione del contributo che forniscono nella costruzione dell'immagine urbana della parte di città. Obiettivo del PRGC per tali edifici è la conservazione dei caratteri e delle qualità ambientali e la tutela di eventuali elementi di particolare pregio.

I restanti edifici, di più recente formazione, privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale, appartengono al Gruppo 6 *Edifici recenti* (Tav. P.3 del PRG – *Il Patrimonio della città*)

Aspetti geologici

Con riferimento all'All. 3 al PRGC - Carta della zonizzazione geologico tecnica - l'ambito è classificato come Area di classe D - Area di piana alluvionale priva di particolari limitazioni allo sviluppo urbanistico.



Legenda

	B2	Città austriaca delle ville
	B3	Edilizia in linea
	B6	Nuclei antichi dei borghi
	B8 a	Residenziale a ville o a schiera
	B9	Residenziale a blocco o in linea
	B10	Residenziale dei borghi
	C	Ambiti residenziali interni
	D2.2A	Zona artigianale di nuovo impianto
	E6	Ambiti di interesse agricolo
	H2.3	Aree per il commercio all'ingrosso
	H2.4	Aree per i concessionari auto e le attività di servizio alle persone e alle imprese
	Zona HC	
	ATS	Ambito di Trasformazione Strategica
	S	aree fuori standard
	S	aree per standard
	V	Verde di quartiere esistente
	V	di progetto
	V	Verde di arredo esistente
	V	di progetto
		Area per le sedi stradali di progetto

2.3 DESCRIZIONE DEL LUOGO

L'area oggetto di Piano misura poco più di 13 ettari e si configura come un parco all'interno del quale sono posizionati i padiglioni novecenteschi e alcuni edifici di più recente edificazione, collegati fra loro da una rete di percorsi carrabili e pedonali di sezione limitata.

L'ambito si trova ai margini del centro abitato, a ridosso del confine italo-sloveno, ed è compreso tra zone a prevalente destinazione residenziale, aree commerciali che si sviluppano lungo via III Armata, per le quali il P.R.G.C. prevede ulteriori sviluppi, nonché aree a servizi.

La tipologia insediativa lungo via V. Veneto, di tipo in linea o case isolate su lotto, caratterizza anche la parte di territorio sloveno nelle immediate adiacenze al confine.

Una limitata fascia di terra compresa tra via III Armata e la parte a sud-est dell'ambito è interessata da terreni agricoli.

I padiglioni dell'ex Ospedale Psichiatrico sono disposti su tre file, e collocati simmetricamente rispetto l'asse centrale nell'ampia area verde trattata a parco; sono di dimensione modesta, ed hanno un'altezza massima di tre piani.

Nell'area di pertinenza denominata "Parco Basaglia" sono presenti numerose specie e varietà di essenze arboree ed arbustive. Tra le specie arbustive, le più frequenti sono: il ligustro lucido, il bagolaro, l'alloro, il lauroceraso ed il bosso. Tra le specie arboree: il cedro dell'Atlante, l'ippocastano, il tasso, l'abete rosso, l'amolo rosso ed il noce.

2.4 CENNI STORICI

Risale al 1901 la proposta di costruire un manicomio su un fondo posto lungo via Vittorio Veneto, allora strada di San Pietro. I lavori sono completati nel 1911.

Durante la guerra i padiglioni che compongono il manicomio subiscono ingenti danni.

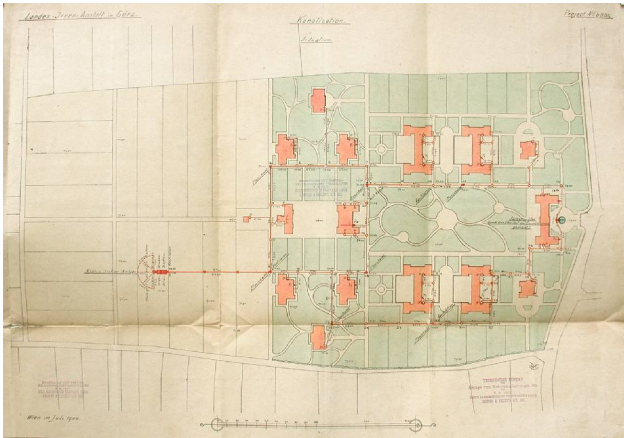
L'incarico per la redazione del progetto di ricostruzione dell'ospedale psichiatrico, sullo stesso sito di quello distrutto dalla guerra, recuperando i fabbricati o le parti di essi non seriamente danneggiati, fu affidato nel 1927 all'arch. Silvano Baresi.

Il progetto definitivo ricalca la stessa disposizione generale del manicomio prebellico, i padiglioni per gli ammalati vengono però ridotti da dieci ad otto. Il nuovo ospedale psichiatrico viene inaugurato alla fine di maggio dell'anno 1933. Una descrizione dettagliata delle caratteristiche costruttive dei padiglioni è contenuta all'interno del libro "L'ospedale psichiatrico provinciale di Gorizia" del 1933.

Considerato l'obiettivo del PRPC di riqualificare l'area attraverso la valorizzazione dell'impianto storico dell'ospedale psichiatrico, si riportano di seguito alcuni frammenti del testo contenenti descrizioni tecniche e costruttive di dettaglio: tutti gli edifici sorgono su fondazioni in calcestruzzo; alcuni dei padiglioni destinati ai servizi generali sono provvisti di piano interrato. Il piano terra del padiglione della direzione e dei padiglioni destinati agli ammalati è rialzato di circa un metro. Marciapiedi in calcestruzzo circondano gli edifici. I muri sono in mattoni, i solai interpiano in laterocemento, i solai delle soffitte in legno. Scale interne ed esterne sono in pietra del Carso o in cemento armato e rivestite in lastre di pietra. I tetti dei bassi fabbricati e del padiglione della direzione sono costituiti da solette in cemento armato e ricoperti con sabbia e ghiaia. I fabbricati più alti hanno un tetto con struttura lignea e manto in tegole a canale. I fori finestra misurano in genere 1 x 2 m. e sono dotati di doppio serramento a vetri con telaio in legni suddiviso

in tre parti con sopraluce apribile e di scuri esterni. Le finestre dei corridoi e degli spazi comuni sono in ferro, a vetro singolo e sprovviste di scuri. Alcune finestre (camere di sicurezza) sono provviste di avvolgibili in ferro. Nel padiglione della Direzione e nella casa dell'economista sono stati adottati avvolgibili in legno. Le porte di ingresso ai padiglioni sono in ferro a vetrate.

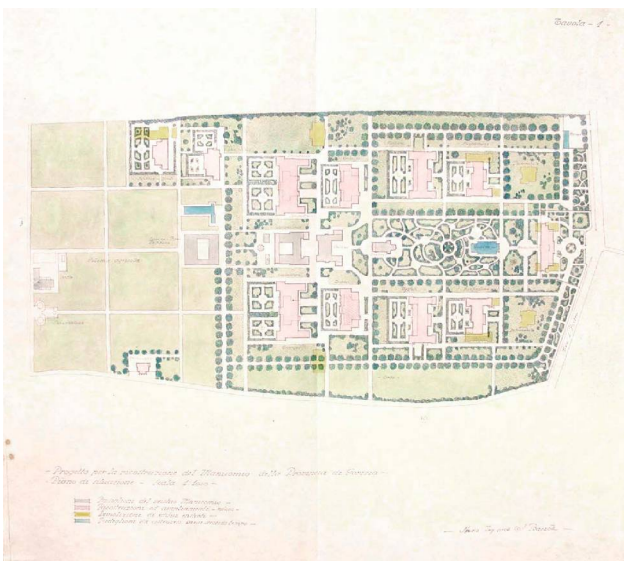
Dal rilievo risulta che le caratteristiche edilizie e tecniche costruttive sopra descritte sono state tramandate sostanzialmente immutate fino ad oggi.



Progetto della rete fognaria, luglio 1904 – Planimetria
scala 1:1000
Gorizia, Archivio Storico Provinciale – Busta 838



Manicomio Provinciale – Cartolina d'epoca 1911
Collezione R. Ballaben



Studio ing. arch. S. Barich, Progetto per la ricostruzione
del Manicomio della Provincia di Gorizia, 1927
Gorizia, Archivio Storico Provinciale



Manicomio Provinciale – Cartolina d'epoca 1933
Collezione R. Ballaben

Successive modifiche sostanziali dell'assetto originario sono individuabili nella formazione del fabbricato ad uso palestra realizzato nel 1973 nella parte nord-est dell'ambito, nonché di due corpi di collegamento dei padiglioni "C e D uomini e donne" realizzati nel 1972.

Il progetto per la ristrutturazione dei padiglioni "C e D donne" da adibirsi a nuova sede dell'Istituto per Geometri, comportante lievi modifiche ai padiglioni ed adeguamenti alla nuova e diversa destinazione d'uso, è del 1980. Nel 1983 vengono realizzati, in testa alla via, gli impianti sportivi ad utilizzo della struttura scolastica. All'interno della pratica edilizia viene indicata anche l'area interessata dalla previsione della palestra, realizzata due anni dopo.

A seguito del Piano di frazionamento del 1985, è stata realizzata la strada di accesso alla nuova sede dell'Istituto Statale per Geometri, che fiancheggia il lato ovest dell'ambito.

Il nuovo asse taglia il parco in senso longitudinale comportando l'esclusione di una piccola parte di area dell'O.P.P. comprendente il fabbricato destinato in origine a casa per l'economo ed una fascia verde, di circa trenta metri di profondità, sulla quale vengono realizzate, in due distinte epoche, case a schiera destinate alla residenza.

2.5 LIVELLI DI TUTELA

Entro il perimetro di Piano sono presenti edifici soggetti a tutela ai sensi del D.L. 42/2004 per i quali è stata emessa notifica dell'interesse culturale:

- F.M. 25 p.c. 1944 edificio A – Padiglione osservazione uomini – Centro Diurno
- F.M. 25 p.c. 1946 edificio B – Padiglione agitati uomini – SERT
- F.M. 25 p.c. 1956 edificio E – Padiglione Malattie infettive - Tipografia
- F.M. 26 p.c. 1942 edificio F – Edificio della Direzione – Sede DSM
- F.M. 25 p.c. 2286 edificio H – Cucina centrale – Archivio e appartamenti
- F.M. 25 p.c. 1952 edificio I – Centrale termica e lavanderia
- F.M. 25 p.c. 2286 Torre piezometrica

Altri edifici sono soggetti a tutela ai sensi del D.L. 42/2004 in quanto edifici di proprietà pubblica con più di 50 anni.

Gli edifici di più recente edificazione privi di vincolo sono le due palestre poste l'una a nord-est e l'altra a sud-ovest dell'ambito, i due corpi di collegamento dei padiglioni "C e D uomini e donne", e altri manufatti accessori di modeste dimensioni.

L'area è compresa all'interno del limite del centro abitato così come definito dal D.L.285/92.



**AREE ED IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO
SCALA 1:5.000**

Legenda



Aree ed immobili sottoposti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004



Edifici di proprietà pubblica con più di 50 anni sottoposti a vincolo ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004.

2.6 IL CONTESTO: RAPPRESENTAZIONI FOTOGRAFICHE



1 - L'asse di via V.Veneto verso il centro città.



2 - L'asse di via V.Veneto verso il confine



3 - L'asse di penetrazione a servizio delle strutture scolastiche e della residenza verso via V.Veneto.



4 - L'asse di penetrazione a servizio delle strutture scolastiche e della residenza da via V.Veneto.



5 - La relazione con i campi agricoli della comunità "La tempesta".



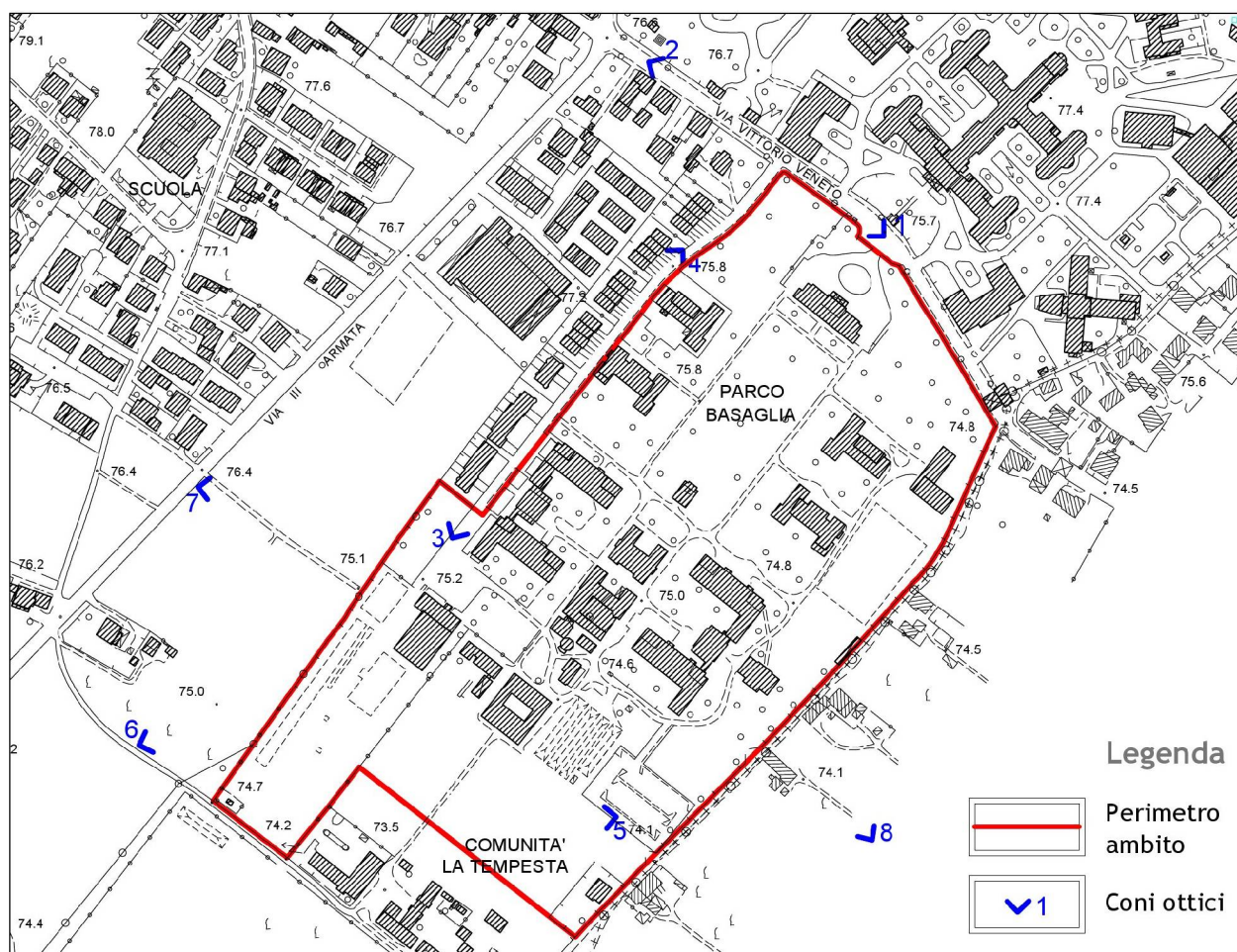
6 - La relazione con i campi coltivati tra via III Armata ed il confine.



7 - La relazione con i campi agricoli su via III Armata.

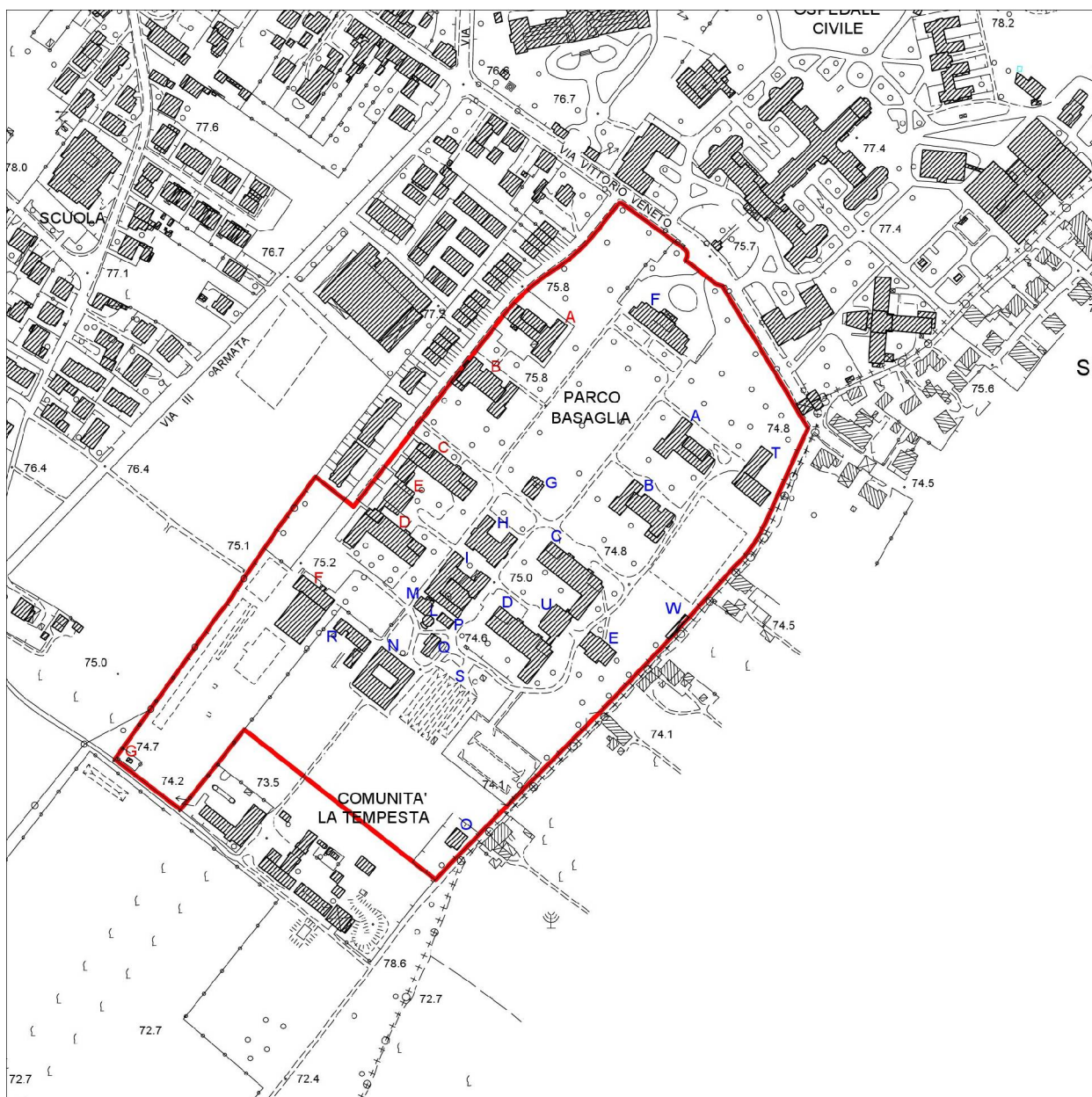


8 - Il contesto oltre la linea di confine



INDIVIDUAZIONE CONI OTTICI
SCALA 1:5000

2.7 I PADIGLIONI: RAPPRESENTAZIONI FOTOGRAFICHE E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO



IDENTIFICAZIONE DEI PADIGLIONI
SCALA 1:5000

Legenda



Padiglioni di proprietà dell'Azienda per i Servizi Sanitari n.2 "Isontina"



Padiglioni di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Gorizia



Perimetro ambito

PADIGLIONI DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA PER I SERVIZI SANITARI N.2 "ISONTINA"**Edificio F – ex Direzione OPP**

L'immobile ospita servizi della Direzione Territoriale della Azienda per i Servizi Sanitari, del Consultorio Familiare e le sedi di alcune associazioni operanti nel sociale. Attualmente presenta un mediocre stato di conservazione.

**Edificio A – ex Padiglione Osservazione Uomini**

L'edificio, che ospita il Centro Diurno afferente al Centro di Salute Mentale dell'Azienda per i Servizi Sanitari, attualmente presenta un mediocre stato di conservazione.

**Edificio B – ex Padiglione Agitati Uomini**

L'immobile ospita la sede del SERT, facente riferimento al Dipartimento per le Dipendenze del Servizio territoriale Alto Isontino. Attualmente presenta un buono stato di conservazione.

**Edifici C e D – ex padiglioni infermeria e lavoratori**

L'edificio C, che ospita gli uffici amministrativi dell'Azienda Sanitaria, presenta un ottimo stato di conservazione essendo stato recentemente oggetto di un intervento di recupero. L'edificio D è attualmente oggetto di un intervento di recupero ed è destinato alla nuova sede aziendale. Il corpo di collegamento U è in discreto stato di conservazione.

**Edificio E – ex Padiglione Malattie Infettive**

L'edificio, che oggi ospita la tipografia, attualmente presenta un mediocre stato di conservazione.

**Edificio G – Cappella**

La cappella presenta un buono stato di conservazione.

**Edificio H – ex Cucina centrale**

Oggi è sede dell'archivio clinico ed ospita anche due appartamenti. Attualmente presenta un cattivo stato di conservazione.

**Edificio I – ex Centrale termica e lavanderia**

Attualmente la centrale termica non è più attiva, mentre vengono utilizzati dei locali tecnici, la lavanderia e l'officina. In tempi successivi fu annesso il corpo accessorio della cabina ENEL, oggi dismessa. Attualmente presenta un cattivo stato di conservazione.

**Edificio L – ex Torre Piezometrica**

La torre piezometrica, attualmente in disuso, presenta un cattivo stato di conservazione.

**Edificio M – Ex Padiglione Disinfezione**

Attualmente inutilizzato, presenta un cattivo stato di conservazione.

**Edificio N – ex Padiglione del Lavoro**

L'edificio, che ospita un laboratorio di falegnameria, presenta un cattivo stato di conservazione.

**Edificio O – ex Servizio Necroscopico**

L'edificio, che oggi ospita una sala prove musicali, presenta un buono stato di conservazione essendo stato oggetto di un recente intervento di recupero

**Edificio P**

L'edificio, destinato a centrale termica, presenta un buono stato di conservazione.

**Edificio Q**

L'edificio, sede della Cooperativa Sociale "Il Grande Carro", presenta un mediocre stato di conservazione

**Edificio R**

Il corpo in muratura ha copertura ad una falda con struttura in legno e manto in ondulina; è stato oggetto di recente intervento per ottenimento del parere di conformità antincendio.

**Edificio T**

L'edificio ospita una palestra e presenta un buono stato di conservazione.

PADIGLIONI DI PROPRIETÀ DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GORIZIA

Edificio A – ex Padiglione Osservazione Donne
L'edificio, che oggi ospita l' ITALCOOP aziendale dipendenti OPP, presenta un mediocre stato di conservazione.



Edificio B – ex Padiglione Agitati Donne
L'edificio, utilizzato come deposito, ha mantenuto pressoché inalterato il suo aspetto originario; presenta un cattivo stato di conservazione.



Edifici C, D, E
Gli edifici C e D, che oggi ospitano l'Istituto scolastico ITG “N.Pacassi”, presentano un discreto stato di conservazione.
Il corpo di collegamento E, realizzato nel 1972 e oggetto di ristrutturazione nel 1980, presenta un discreto stato di conservazione



Edificio F
L'edificio della palestra dell'Istituto scolastico ITG “N.Pacassi”, realizzato nel 1987, presenta un buono stato di conservazione.

3**PREVISIONI DI PRPC****3.1 STRATEGIE ED OBIETTIVI DEL PIANO**

Il PRPC è stato redatto in conformità a quanto disposto dall'art.7 del Regolamento di attuazione della Parte I Urbanistica ai sensi della L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano fa proprie le prescrizioni vincolanti contenute nello strumento pianificatorio sovraordinato ed in particolare nella Scheda normativa – *Ambito: 5. Cittadella dei Servizi 2*, relativa alle Zona di trasformazione strategica in oggetto e stabilisce parametri e modalità operative attraverso le quali orientare lo sviluppo futuro dell'area.

Obiettivo principale del Piano è di attivare un processo di “riqualificazione ambientale e di valorizzazione dell'impianto storico dell'Ospedale”. Il recuperando della parte di territorio in cui sono presenti edifici in stato di abbandono o sottoutilizzati passa attraverso la ridefinizione funzionale dei volumi esistenti, nel rispetto delle preesistenze architettoniche e naturali senza prevedere alterazioni del sistema edificatorio ed infrastrutturale.

Il piano riconferma per lo più le destinazioni d'uso attuali e definisce nuove destinazioni d'uso per gli edifici attualmente in stato di abbandono; è volto ad utilizzare aree di fatto già edificate confermandone la consistenza edificatoria esistente.

Parte integrante degli elaborati di Piano è il rilievo diretto delle essenze arboree ed arbustive dell'area di pertinenza trattata a parco e denominata “Parco Basaglia”. Analogamente al costruito, anche la tutela dell'aspetto naturale riveste un ruolo importante nella conservazione della identità del luogo.

3.2 INTERVENTI AMMESSI

Il P.R.P.C. indica le destinazioni d'uso delle aree, individua i comparti edificatori costituenti unità minime di intervento, stabilisce i limiti dimensionali per gli interventi e ne individua le modalità di attuazione.

Il Piano prevede la suddivisione dell'area in Unità Minime d'Intervento e regola le aree verdi costituenti il parco attraverso specifiche prescrizioni normative relative sia al mantenimento delle essenze arboree ed arbustive, che alla definizione dei materiali e delle caratteristiche costruttive dei percorsi interni.

Le aree incluse nell'ambito di piano sono distinte in quattro zone funzionali:

- Area per gli edifici – è l'area di sedime degli edifici esistenti.
- Area per il verde - è l'area riconosciuta dal PRGC come Parco da tutelare
- Area per la viabilità e la sosta.
- Area per lo sport – è l'area destinata alle attrezzature sportive scolastiche di pertinenza dell'Istituto Tecnico Statale per Geometri.

Ad ogni zona funzionale, con riferimento alle UMI, corrispondono destinazioni d'uso scelte tra:

- Attività espositive, congressuali e fieristiche
- Centri di ricerca

- Attività di servizio alle persone e alle imprese
- Attività alberghiera e ricettivo-complementare
- Servizi pubblici

Il piano distingue due tipi di edifici: gli edifici del patrimonio e gli edifici recenti.

Per gli edifici del patrimonio il Piano, con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici, definisce le opere ammesse e precisa le caratteristiche edilizie e tecnico-costruttive.

Al fine di garantire la lettura unitaria dell'ambito, il Piano mette in risalto gli elementi architettonici e decorativi che accomunano gli edifici e che concorrono alla definizione dell'identità della specifica parte di città.

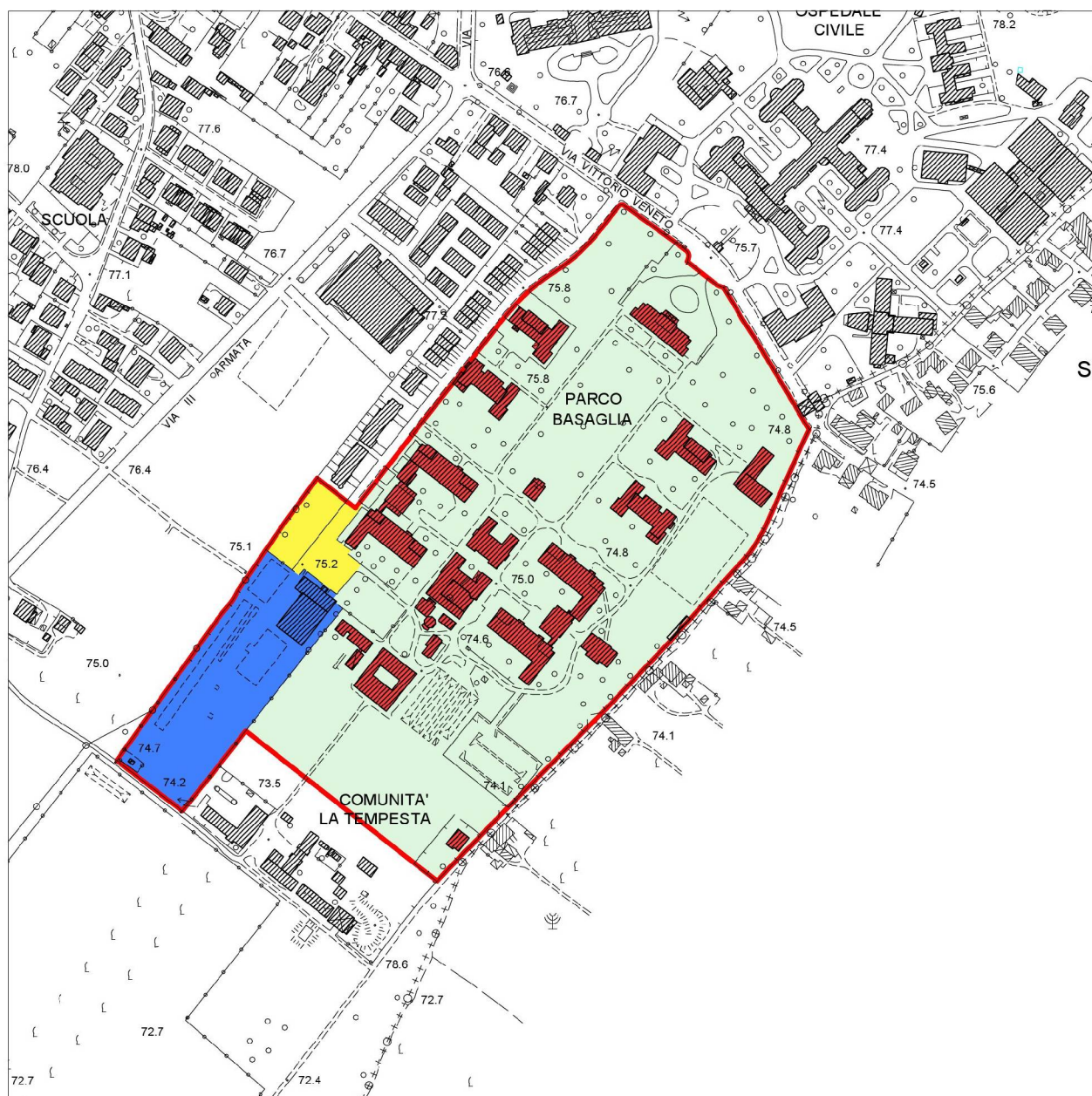
La *Scheda degli elementi architettonici e decorativi* (Allegato 2 al Piano) descrive, attraverso fotografie e disegni storici, gli elementi architettonici e decorativi che caratterizzano l'esterno dei padiglioni ed altri elementi soggetti a tutela quali muri e recinzioni.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione degli edifici recenti, il piano definisce i parametri per l'edificazione nel rispetto della consistenza edilizia esistente ed, esclusivamente per gli edifici recenti inseriti nel parco, le regole di inserimento paesaggistico ed ambientale.

E' prevista altresì la demolizione dei manufatti superfetativi, estranei all'impianto tipologico dell'edificio o al tessuto insediativo.

Il Piano definisce inoltre regole per gli spazi scoperti volte al mantenimento e valorizzazione dell'area per il verde; riconosce le alberature esistenti come elementi da tutelare, prescrivendone la conservazione ed il mantenimento in buono stato; ammette nuove piantumazioni di essenze scelte tra le specie di tipo autoctono o tra quelle già presenti nell'area definendo le regole per l'inserimento al fine di favorire l'integrazione e l'armonizzazione nel paesaggio circostante. All'interno dell'area per il verde, il Piano definisce inoltre le caratteristiche dei materiali per le pavimentazioni relative a camminamenti, viabilità e aree per la sosta.

L'area per la viabilità è destinata a viabilità veicolare, pedonale, piste ciclabili, stalli per la sosta, aree per il verde di arredo urbano.



Legenda

-  Area per gli edifici
-  Area per il verde
-  Area per la viabilità
-  Area per lo sport
-  Perimetro ambito

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE
SCALA 1:5000

4

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il Piano in oggetto persegue l'obiettivo del recupero e della riqualificazione dell'ambito attraverso la definizione di norme volte alla tutela e valorizzazione sia del costruito che dell'ampio parco di pertinenza.

L'ex ospedale psichiatrico, nonostante la sua collocazione marginale rispetto al tessuto urbano, costituisce una risorsa per la città ed è elemento qualificante del contesto in cui è inserito.

Il Piano è volto al mantenimento dell'identità dell'assetto antropico dell'area nel rispetto dei limiti fissati dallo strumento urbanistico vigente, attraverso la riorganizzazione funzionale dei volumi esistenti, oggi in parziale stato di abbandono, e la valorizzazione dei caratteri architettonici e di impianto.

Le prescrizioni volte al rispetto della consistenza volumetrica esistente e delle caratteristiche compositive ed architettoniche degli edifici, vincolano gli interventi sui singoli padiglioni al criterio conservativo.

Sulla base della descrizione dello stato del luogo e delle prescrizioni e modalità attuative contenute nel piano particolareggiato, si può concludere che il grado degli interventi ammessi non consente di produrre sostanziali modificazioni atte a recare pregiudizio alla morfologia dei luoghi, alla tessitura storica e al contesto paesaggistico ed ambientale.

Si evidenzia inoltre che le caratteristiche architettoniche ed insediative del costruito, congiuntamente al parco di pertinenza, rappresentano elementi ed aspetti qualificanti dal punto di vista paesaggistico non solo con riferimento all'immediato contesto, ma anche per l'intera struttura urbana.