

COMUNE DI ARBOREA

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE/O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.

(1)

1. RICHIEDENTE (2): **DURIGAN SRL**

persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (3): **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DEL COMPARTO D2.11 UBICATO IN VIA UDINE NEL COMUNE DI ARBOREA DA DESTINARSI AD AREA ARTIGIANALE E DEPOSITO MATERIALI EDILI. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE**

3. OPERA CORRELATA A:

edificio
 area di pertinenza o intorno dell'edificio
 lotto di terreno
 strade, corsi d'acqua
 territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale
 permanente a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale agricolo
 commerciale/direzionale altro

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

urbano agricolo boscato naturale
 non coltivato altro : artigianale

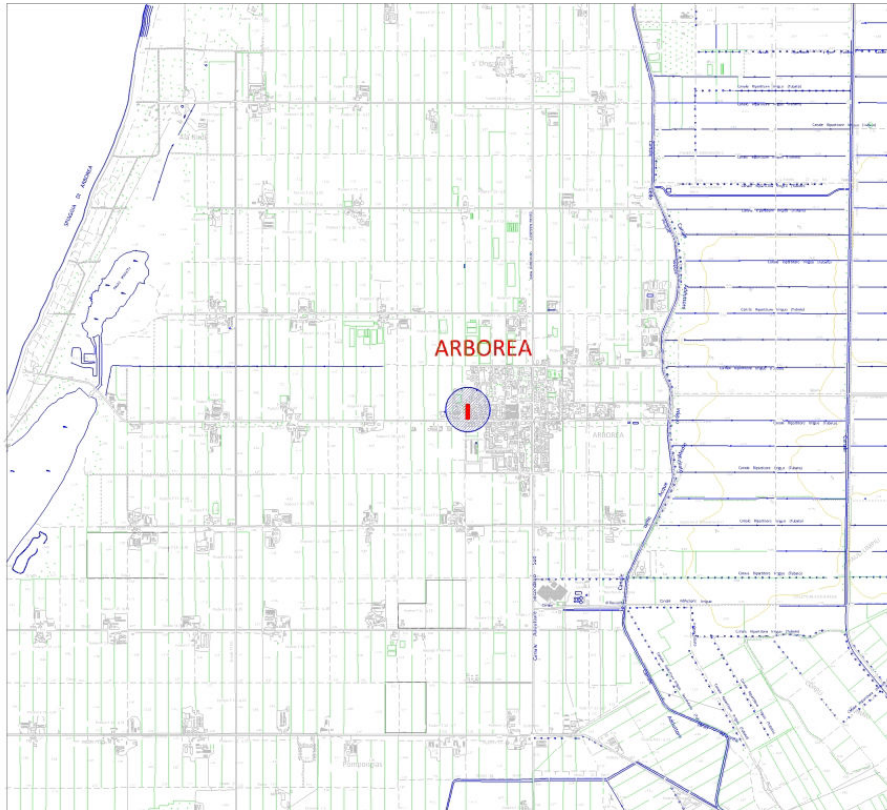
6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

centro storico area urbana area periurbana territorio agricolo
 insediamento sparso insediamento agricolo area naturale


7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

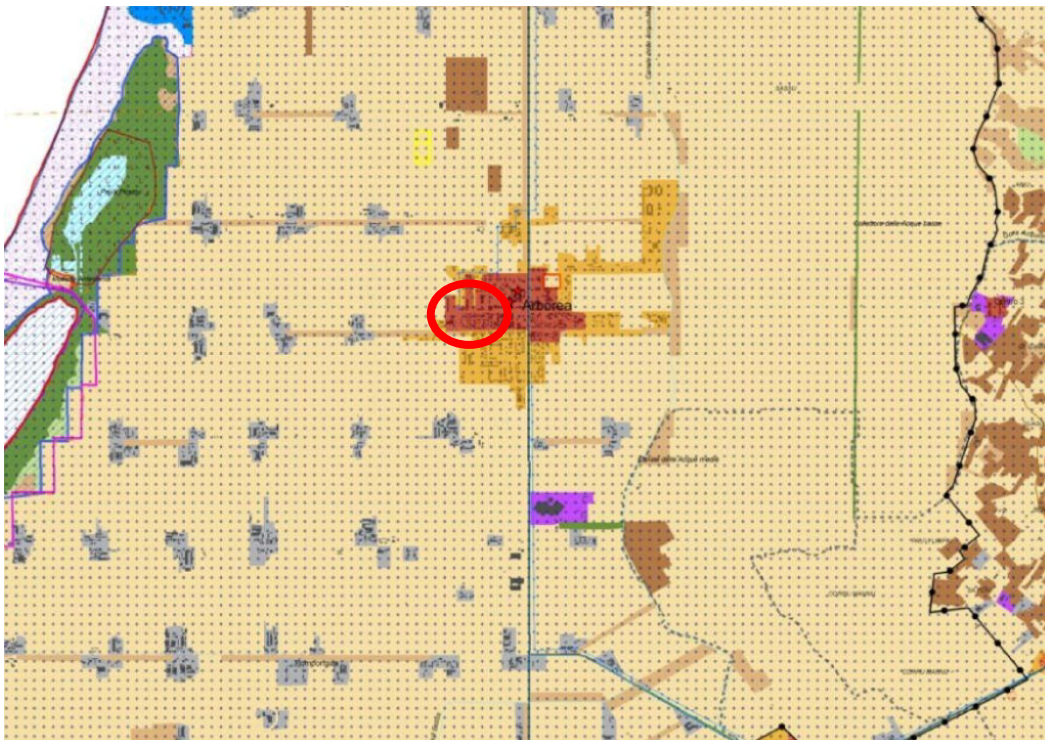
costa (bassa/alta) ambito lacustre/vallivo pianura
 versante altopiano/promontorio piana valliva (montana/collinare)
(collinare/montano)
 terrazzamento crinale

**8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:
ESTRATTO CTR: COMUNE DI ARBOREA – Via Porcella, Via Udine, Corso Italia**



**ESTRATTO TAVOLA PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
AMBITO N. 9 GOLFO DI ORISTANO FOGLIO 538 SEZ. I**

 Ubicazione dell'intervento



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n° 1



Situazione esistente all'interno del piazzale

Foto n° 2



Situazione esistente recinzione Corso Italia

Foto n°3



Situazione esistente marciapiede Via Udine

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136-141-157 Dlgs 42/04):

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> cose immobili; | <input type="checkbox"/> ville, giardini, parchi; |
| <input type="checkbox"/> complessi di cose immobili; | <input type="checkbox"/> bellezze panoramiche. |

Estremi del provvedimento di tutela e motivazione in esso indicate

.....
.....
.....

10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

Nel contorno della zona interessata all'intervento edilizio non vi sono particolari elementi del territorio di alto valore paesaggistico quali aree naturali protette, fiumi, torrenti e laghi, e non vi sono edifici sotto la tutela della Soprintendenza ai Beni Architettonici, Ambientali e Storici.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico (4)

CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area interessata all'intervento in oggetto ricade nel contesto urbano di Arborea nato tra gli anni '60 e '70 del secolo scorso, al limite dell'area rurale in cui si alternano lotti di terreno ad uso agricolo e delimitati da fasce frangivento di eucaliptus, a corti coloniche edificate con strutture residenziali e zootecniche.

Al di fuori dell'area si estende una vasta fascia di terreno con morfologia pianeggiante e con un'altimetria compresa tra un minimo di 0.2 metri s.l.m. ed un massimo di 8.5 metri s.l.m., compreso tra il Comune di Terralba e lo Stagno di S'Ena Arrubia, fra il mare del Golfo di Oristano e i terreni dell'Ex Stagno del Sassu.

Il paesaggio agrario di questo comprensorio, delineato a seguito di una serie di opere di bonifica agraria attuate principalmente intorno agli anni 1920 -1930, è caratterizzato da una rettilinea sistemazione urbanistica in cui le strade, le opere di canalizzazione delle acque, le fasce di frangivento, seguono rigorosamente le linee geometriche dei quattro punti cardinali.

Le opere di bonifica hanno consentito la formazione di numerosi poderi nel comprensorio di Arborea con una superficie coltivabile complessiva di oltre 13.000 ettari, tutti provvisti di impianti di irrigazione.

I poderi, generalmente formati in unici corpi, sono costituiti da campi rettangolari delle dimensioni di circa metri 100 x 400, delimitati quasi sempre da filari di eucaliptus e strade interpoderali.

I centri aziendali odierni, si sono generalmente sviluppati intorno all'originaria corte colonica di ciascun podere, modificando con gli interventi edilizi quasi sempre nelle forme e

nell'architettura i fabbricati colonici originari.

Il processo di espansione e modernizzazione delle aziende risale alla fine degli anni settanta.

A partire da questo periodo si è avviata la fase degli interventi edilizi volti alla realizzazione di una serie di nuove strutture necessarie per un allevamento moderno, quali stalle con paddock e concimaie, sale di mungitura, fienili, silos, ricoveri per gli attrezzi e magazzini. Si abbandonano i metodi costruttivi tradizionali per metodi più moderni che prevedono l'impiego di nuovi materiali che grazie alle loro caratteristiche permettono di realizzare con semplicità strutture di dimensioni più complesse. Nelle sale mungitura che sostituiscono le vecchie stalle, la struttura portante è in cemento armato e non più in muratura di blocchi di cls; le capriate sono in acciaio anziché in legno; il manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento piuttosto che in tegole marsigliesi. (Allo stato attuale queste strutture divenute piuttosto numerose non alterano il paesaggio agrario del comprensorio ma anzi ne costituiscono una delle principali caratteristiche).

Lo sviluppo di cui si è parlato era dovuto, oltre che dalle necessità di nuovi sistemi di allevamento, anche da un forte incremento del numero dei capi allevati, che pertanto garantivano lavoro ed remunerazione ai nuclei famigliari che andavano via incrementando. Ed è a seguito di questo incremento delle unità lavorative che è sorta l'esigenza dapprima di ampliare la casa colonica originaria, e poi, in seguito al superamento della concezione patriarcale della famiglia che portava più nuclei familiari ad abitare sotto lo stesso tetto, di realizzarne delle nuove. Così in breve tempo si delinea e consolida una nuova tipologia edilizia abitativa che, rispondendo alle nuove esigenze della ormai mutata società contadina, si discosta completamente dalle case coloniche originarie; che peraltro costituiscono una realtà architettonica tipica del comprensorio di Arborea, non riscontrabile al di fuori di esso in altri ambiti regionali. Da una tipologia semplice e compatta, con pianta generalmente rettangolare, si passa alla realizzazione di edifici dallo sviluppo planimetrico e volumetrico più articolato. Le tecniche costruttive tradizionali che nelle case coloniche portavano alla realizzazione di strutture orizzontali in legno e di strutture verticali costituite da muratura portante composta da pietra mista a calce o da blocchi di calcestruzzo, lasciano il posto a tecniche costruttive più moderne che si avvalgono di elementi prefabbricati in laterizio armato per i solai orizzontali ed inclinati e in cls per le strutture verticali. Negli alzati, che si elevano di solito per non più di due piani fuori terra, si può rilevare un cambiamento del rapporto tra pieni e vuoti, ovviamente a favore dei vuoti, obbligatorio per rispondere ai requisiti di abitabilità (nelle case coloniche la superficie finestrata molto spesso non corrisponde ad un ottavo della superficie del vano). Soluzioni semplici ed essenziali vengono adottate per le facciate che, finite ad intonaco civile e tinteggiate e talvolta con delle parti rivestite in pietra, non presentano elementi decorativi particolari se non cornici alle aperture, marcapiani e zoccolatura in pietra. Così i tetti piuttosto semplici delle case coloniche, in genere a capanna o a padiglione, si trasformano in tetti a più falde molto più movimentati.

Queste unità abitative ormai diffuse e radicate nel territorio di Arborea, prediligendo l'espansione orizzontale piuttosto che la verticale, preferendo una maggiore dinamicità planimetrica e volumetrica, dialogano con il paesaggio circostante nel quale si inseriscono senza produrre alcun tipo di impatto ambientale.

AREA D'INTERVENTO

L'area interessata all'intervento in oggetto ricade nel contesto urbano di Arborea al limite dell'area rurale/agricola in cui si alternano lotti di terreno rettangolari di 400x100 mt coltivati delimitati da fasce frangivento di eucaliptus a corti coloniche edificate con strutture residenziali e zootecniche.

L'opera in progetto verrà realizzata in un lotto di terreno ubicato tra Via Udine, Via Porcella e Corso Italia, nel Comune di Arborea, identificato nelle mappe del NCEU al Foglio n°15, mappali 328, 2886, 143.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (5)

Il presente progetto viene redatto con le seguenti finalità:

- 1) realizzazione delle opere di primaria urbanizzazione (montaggio dei lampioni, ovvero palo e punto luce, completo di cablaggio fino alla cabina Enel esistente);
- 2) superfici per spazi pubblici e attività collettive.
- 3) realizzazione nel piazzale esterno di una tettoia con scaffalature;
- 4) realizzazione di un nuovo accesso carrabile su Corso Italia;

PROGETTO

Realizzazione opere di urbanizzazione

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede la realizzazione del marciapiede e dei parcheggi pubblici sul lato ovest della via Udine, nella fascia compresa tra il muro di recinzione dell'area D di deposito e la strada esistente.

Lungo il marciapiede verranno installati n°6 pali dotati di punto luce che serviranno per l'illuminazione pubblica; le caratteristiche tecniche e dimensionali saranno identiche, previo accordo con il Comune e con la Ditta che si occuperà della manutenzione e assistenza, a quelle dei lampioni presenti sul territorio comunale.

Superfici per spazi pubblici e attività collettive

Considerando l'area totale del comparto di 7430 mq, ai sensi dell'art.8 p.to 1 del D.Ass. 2266/1983, dovrà essere destinata a spazio pubblico una superficie pari al 10%, ovvero 743 mq.

A completamento delle opere di primaria urbanizzazione, il committente trasferisce a titolo di proprietà al Comune di Arborea l'area destinata a marciapiede e parcheggi pubblici situata sul lato ovest della Via Udine per una superficie di 491 mq. Provvede altresì a destinare la restante superficie di mq 252, necessaria al soddisfacimento degli standard minimi, a verde urbano ad uso pubblico con vincolo di onere di manutenzione perpetua da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si precisa che tale area rimarrà a destinazione verde, non sarà interessata in alcun modo da edificazione e la superficie non sarà in futuro computata per il calcolo degli indici di fabbricabilità nel caso di eventuali nuove realizzazioni.

A tal fine il committente chiede di poter monetizzare per una cifra pari a 650 €.

Tettoia

Si prevede la realizzazione, ad una distanza di 6 mt dal confine nord su Corso Italia e dal confine ovest confinante con altra proprietà, di una tettoia di dimensioni 30.60 x 12.40 mt e di altezza 8.40 mt alla gronda a protezione di scaffalature da utilizzare per lo stoccaggio di materiale edilizio. La struttura portante è costituita da pilastri in acciaio zincato ancorati al terreno tramite platea in cls armato di adeguate dimensioni; ai pilastri sono agganciate, a varie altezze, delle mensole in profilato metallico. La copertura è costituita da pannelli in lamiera zincata (si rimanda alla Tav.3 e 4 per ulteriori dettagli). Verrà inoltre realizzata una apposita schermatura verde al fine di mitigare l'impatto visivo della struttura sulla strada adiacente

Nuovo ingresso

Si prevede l'apertura di un nuovo ingresso carrabile sul confine nord di larghezza 10 mt che darà accesso al lotto dalla viabilità pubblica (Corso Italia) interessata da scarso traffico veicolare. Il nuovo cancello sarà costituito da una struttura metallica ad apertura automatica avente tipologia strutturale identica agli altri due cancelli esistenti su Via Udine e Via Porcella. (si rimanda alla Tav.3 e 4 per ulteriori dettagli).

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (6):

Si ritiene che la realizzazione della tettoia non abbia un impatto rilevante in quanto è inserita in un'area già destinata a magazzino a cielo aperto di materiali edili in cui è presente una

tettoia di circa 800 mq; la nuova opera consentirà di riorganizzare lo spazio esterno in modo da uniformare la distribuzione dei materiali da costruzione e agevolarne la movimentazione e lo stoccaggio. L'ubicazione della nuova tettoia all'interno del piazzale è stata scelta sia per i suddetti motivi logistici e organizzativi sia che risultasse nell'area a confine con altre attività artigianali in modo da contestualizzarsi nel tessuto edilizio esistente.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (7)

L'area antistante la nuova realizzazione, ovvero la superficie compresa tra la recinzione e Corso Italia sarà gestita privatamente dal committente e organizzata e mantenuta a verde pubblico.

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE.

.....
.....
.....

Firma del Responsabile

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....
.....
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato
