

STUDIO TECNICO ASSOCIATO SGARBOSSA

IL COMMITTENTE

DURIGAN SRL
Via Porcella n°60
Arborea (OR)

OGGETTO: **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

RELAZIONE PAESAGGISTICA

IL TECNICO:

Geom. Luciano Sgarbossa

IL COMMITTENTE:

Sig. Stefano Martinez

Arborea,

1. Premessa

Il sottoscritto Geometra Luciano Sgarbossa, libero professionista dello Studio Tecnico Associato Sgarbossa con sede in Arborea, regolarmente iscritto all'Albo di categoria della Provincia di Oristano al n. 151, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Martinez Stefano, nato a Oristano il 31/05/1977 e residente in Arborea, via Firenze 10, codice fiscale MRTSFN77E31G113N in qualità di legale rappresentante della ditta Durigan srl con sede in Arborea, Via Porcella n°60, P.IVA 01140500958, rassegna la presente relazione tecnico-descrittiva illustrante il progetto in oggetto da realizzarsi in un lotto di terreno identificato nel Piano Urbanistico Comunale come unico comparto zona D 2.11 (artigianale).

2. Tipologia dell'opera e/o dell'intervento.

La tipologia dell'intervento edilizio è del tipo permanente fisso. L'intervento edilizio contempla la realizzazione di una tettoia, la creazione di un nuovo accesso carrabile e l'installazione di 6 pali per l'illuminazione pubblica lungo il marciapiede esistente in Via Udine.

3. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento.

Il lotto di terreno dove deve essere realizzata l'opera, è situato nel Comune di Arborea, compreso tra Via Porcella, Via Udine e Corso Italia, al limite del centro urbano in direzione ovest ed è attualmente utilizzato come magazzino a cielo aperto di materiali edili.

Il lotto, di proprietà esclusiva della ditta Durigan srl, viene identificato al NCEU al foglio 15, mappali 2886, 2822 e 328 della superficie di 7430 mq.

4. Ambito del paesaggio.

La zona interessata all'intervento edilizio è tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale e ricade nell'ambito costiero n° 9 del Golfo di Oristano, nella fascia costiera, al di fuori dei trecento metri dal mare.

5. Contesto paesaggistico e cenni sullo sviluppo rurale

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.

6. Area di intervento e uso attuale del suolo

L'area è ad oggi utilizzata come magazzino a cielo aperto per lo stoccaggio di materiali edili.

7. Stato attuale

Il lotto di terreno in oggetto, come precedentemente specificato, è di esclusiva proprietà della ditta Durigan srl e ad oggi risulta essere utilizzato come deposito di materiali edili; al suo interno è presente una tettoia di circa 810 mq regolarmente autorizzata (Autorizzazione Edilizia 54/2004 del 27/09/2004). L'ingresso al lotto è garantito da due passaggi carrabili rispettivamente ubicati in via Udine e in Via Porcella.

Ad oggi l'intero comparto è privo di un piano di lottizzazione. E' intenzione del proprietario di eseguire le opere di primaria urbanizzazione e provvedere alla destinazione ad uso pubblico di un'area corrispondente al 10% della superficie totale, ovvero 743 mq, di cui 252 mq destinati ad area verde privata con vincolo d'uso pubblico e 491 mq destinati a viabilità e parcheggi pubblici.

(D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris" - art. 8 - p.to 1)

A tal fine si premette quanto segue:

il lotto è stato interessato da un progetto per la realizzazione della recinzione esterna (Determinazione Area Suape 26 del 30/10/2015) a cui è seguita una Variante in Corso d'Opera (Determinazione Area Suape n.1 del 13/01/2017) con la quale è stata autorizzata e completata la realizzazione, lungo la Via Udine, di un camminamento rialzato e di posti auto, la predisposizione per l'allaccio alla rete degli scarichi delle acque nere e bianche e alla rete per illuminazione.

Si riassume brevemente quanto già autorizzato in Variante:

- 1) *Camminamento rialzato di larghezza pari a 1,5mt (vedi particolari costruttivi Tav04);*
- 2) *Posti auto longitudinali di dimensioni 2.40x4.80 mt;*
- 3) *pozzetti in cls interrati che serviranno, in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, per installare i lampioni stradali e l'allaccio alle reti fognarie.*

8. FINALITA' DEL PROGETTO

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.

9. PROGETTO

9.1 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.

9.2 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 €.

9.3 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

9.4 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).

10. Inserimento paesaggistico dell'intervento

Il contesto paesaggistico in cui è inserito il lotto in oggetto è quello al limite del centro abitato di Arborea, adiacente in direzione ovest con aree agricole. Più precisamente, verso ovest, è confinante con un ulteriore lotto destinato ad attività artigianali in cui sono presenti fabbricati esteticamente molto semplici (capannoni, tettoie e magazzini di varie metrature) non caratterizzati da elementi tipici del linguaggio architettonico storico di Arborea; tale area è a sua volta confinante con aree agricole destinate alla coltivazione.

In direzione est ed sud il lotto è delimitato dalla viabilità urbana, rispettivamente Via Udine e Via Porcella e da edilizia residenziale, (identificata come zona B), tipica degli anni '70; edifici a due piani molto semplici privi di carattere storico.

Infine, in direzione nord, il lotto è confinante con un'area di verde pubblico (area di cessione conseguente al piano di lottizzazione) che fungerà da filtro con la viabilità pubblica (Corso Italia).

11. Elementi di valore paesaggistico e presenze di beni culturali tutelati.

Nel contorno della zona interessata dall'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.

12. Impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte.

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.

13. Elementi di mitigazione e compensazioni necessari.

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.

Geom. Luciano Sgarbossa
