

PROGETTO DEFINITIVO
Valorizzazione area ASSL via Marconi
Realizzazione di un edificio con destinazione archivio cartaceo
(progetto 1° stralcio funzionale esecutivo)

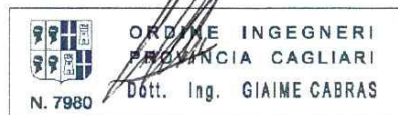
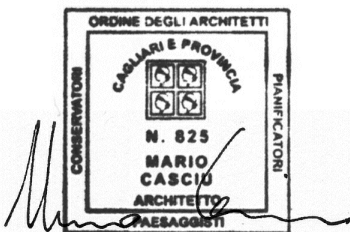
Comune di Oristano

COMMITTENTE
Comune di Oristano

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Antonio Vacca

PROGETTISTI
Arch. Tonino Tola (Capogruppo)
Arch. Mario Casciu
Ing. Giaime Cabras

via Cagliari 165
09170 Oristano
Tel: +390783 300275
Fax: +390783 300275
e-mail: tonitola@gmail.com



relazione
paesaggistica

E11

GIUGNO 2017

1. Premessa
2. Inquadramento geografico dell'area di intervento
3. Descrizione dell'intervento
4. Compatibilità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale
5. Compatibilità dell'intervento con il Piano Urbanistico Comunale di Oristano
6. Coerenza con R.D. 3267/23 e Piano stralcio di assetto idrogeologico
7. Caratteristiche dell'impatto potenziale
8. Effetti prevedibili dell'opera sulla componente vegetazionale e floristica
9. Analisi della compatibilità paesaggistica e misure di mitigazione
10. Documentazione fotografica
11. Fotoinserimenti
12. Scheda allegata alla relazione paesaggistica

1. Premessa

La presente relazione è redatta in conformità al disposto dell'allegato tecnico al D.P.C.M. del 12/12/2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 25 del 30/01/2006, per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'Art. 146, comma 5 del D.L. 42/2004.

Il progetto rientra all'interno del "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, riqualificazione Oristano Est", finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. L'obiettivo del programma è quello di contrastare i processi di degrado fisico e sociale di Oristano attraverso la progettazione-riqualificazione di alcune aree marginali della città. Progettare quindi direttrici urbane in grado di coinvolgere e far interagire aree interessate da diversi fenomeni di periferizzazione, dalla riqualificazione delle aree in disuso all'adeguamento di strade e delle infrastrutture. Tutto ciò nella prospettiva di favorire la trasformazione di parti della città senza consumo del suolo. In quest'ottica si sviluppa il progetto di "valorizzazione dell'area di proprietà ASSL di Via Marconi".

2. Inquadramento geografico dell'area di intervento

L'area in esame è individuabile nel seguente inquadramento cartografico:

- Carta Tecnica Regionale Sezione n. 528 080 Oristano scala 1:10.000;
- Carta Topografica d'Italia in scala 1:25.000 Foglio: 528 sez. I Oristano Nord;
- Carta Geologica d'Italia in scala 1:100.000 Foglio 216 - 217 Capo San Marco - Oristano.



ortofoto dell'area di intervento



inquadramento territoriale dell'area di intervento



inquadramento territoriale dell'area di intervento

3. Descrizione dell'intervento

L'intervento fa parte di un progetto più generale che comprende anche la realizzazione di un parco al di là della linea ferroviaria e viene identificato come 1° stralcio funzionale. Esso prevede la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso archivio cartaceo che sarà di proprietà della ASSSL. Il lotto di 2340 mq a pianta trapezoidale occupa la parte superiore del mappale 2248 foglio 14 Catasto Terreni, a chiudere i retro di alcune abitazioni sulla via Buonarroti. Di proprietà della ASSSL il terreno viene coltivato ininterrottamente dagli anni '30 ad oggi per la produzione di fieno.

L'edificio per l'Archivio ASSL palesa almeno due temi progettuali su cui la nuova architettura si articola.

Il primo riguarda il ruolo urbano che esso assume. Per funzione, non è un edificio adibito all'uso pubblico e per questo motivo non partecipa a processi di attivazione urbana intesa come costruzione di una centralità o di un attrattore per usi collettivi; esso è piuttosto un edificio introverso, rivolto al suo interno, protettivo verso ciò che custodisce. Nonostante questo carattere, l'Archivio ha un ruolo rilevante dal punto di vista urbano, ruolo che deriva dalla sua posizione, dal suo orientamento e dai rapporti morfologici che costruisce con gli elementi dell'immediato intorno.

L'edificio si attesta sulla giacitura di Via Pintus determinandone la prosecuzione ideale nel parco previsto dalle prossime azioni per "Oristano Est". Ricostruisce il fronte della percorrenza e continuazione della successione di edifici che ne lambiscono i margini.

Del parco costruisce il bordo a Nord, e, pur non facendone parte, ne direziona l'andamento Est-Ovest, costruendo un fronte che accompagna i percorsi trasversali e gli assi visivi sino al futuro attraversamento della ferrovia, porta per il futuro Parco del frutteto.

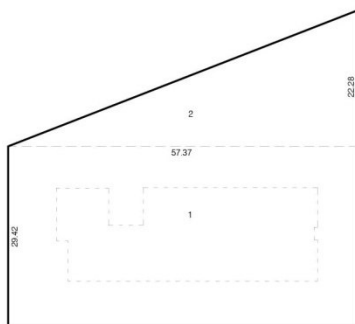
Il secondo tema progettuale si snoda sulla natura stessa dell'edificio, della sua tipologia e delle sue future funzioni. L'edificio di progetto ospiterà l'Archivio della ASSL dedicato alla conservazione e catalogazione di documenti sensibili per un ciclo di 50 anni sino alla fase di scarto. Non si tratta dunque di un archivio a libera consultazione, aperto al pubblico e con personale stabile. Si tratta di un archivio di deposito, aperto solo nei momenti di carico e scarico dei materiali e in quelli di consultazione da parte degli organi preposti. Ne deriva un carattere architettonico introverso, silenzioso, rivolto al suo interno, carattere palesato dalla presenza di poche aperture, dalla luce proveniente dall'alto, dall'utilizzo di materiali opachi e massivi. La specificità della committenza e le sue esigenze, hanno arricchito il programma funzionale: non solo un "contenitore" con uffici e servizi, ma un edificio che comunichi, rappresenti, dia forma al luogo della conservazione.

L'edificio è formato da tre volumi compatti: due volumi in mattoni faccia vista ai quali è affiancato un volume più basso in cui si predispongono gli uffici del personale. Lo spazio interno che ospita l'archivio ha una sezione variabile che, modulando gli interpiani, consente di realizzare delle finestre a nastro in copertura che misurano l'ingresso della luce e la diffondono.

L'edificio e le sue zone di pertinenza sono racchiusi nel "recinto" che li delimita dal parco adiacente.

La scelta del trattamento di facciata verte su materiali (mattone faccia vista e intonaco) che, se da una parte enfatizzano il carattere d'introversione dell'edificio, dall'altra si rifanno a una tradizione locale ancora rintracciabile nell'immediato intorno e nei quartieri limitrofi (Ceramiche Alquati).

AREA LOTTO	AREA COPERTA (<60%)	VOLUME _(4mc/mq)
2326.91 mq	608.62 mq < 1396.15 mq	9307.64 mc

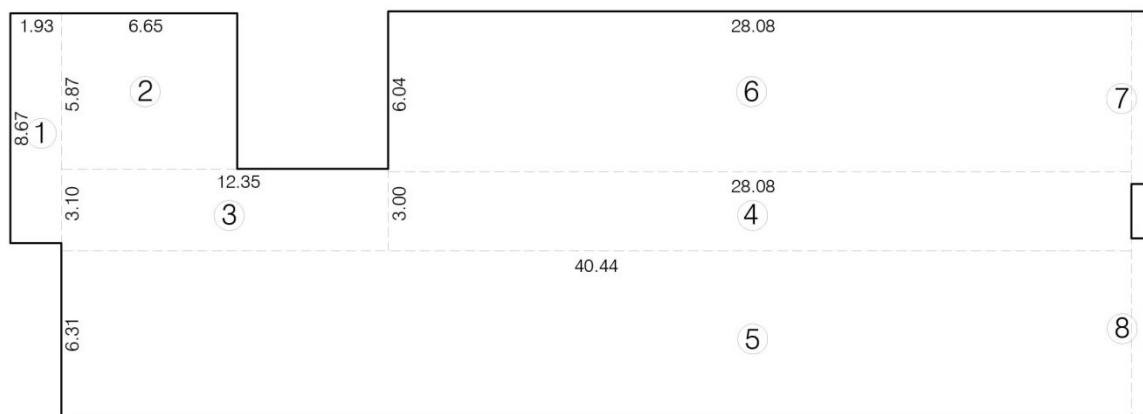


Schema planimetrico

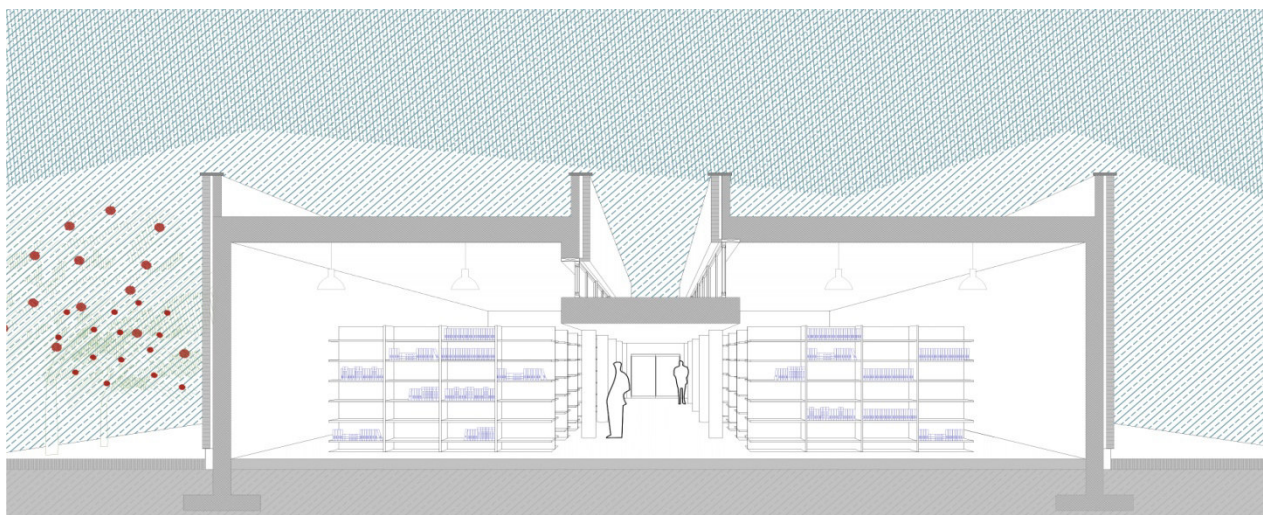
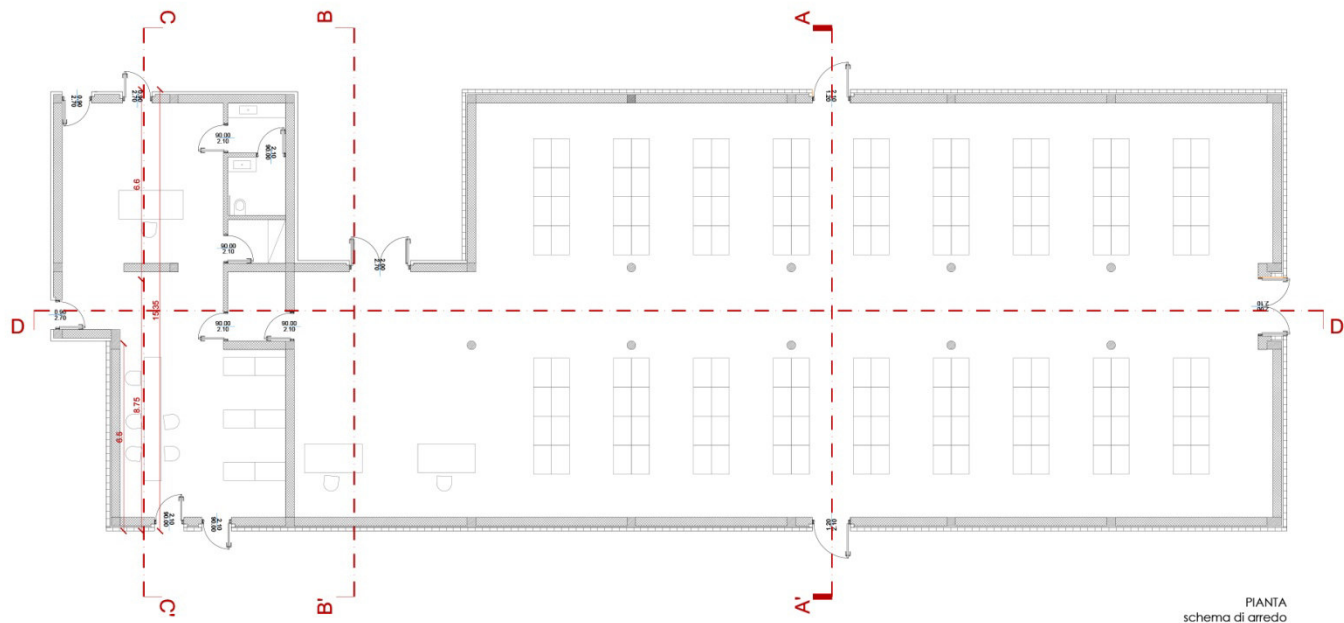
N.	DIMENSIONI	SUPERFICI	ALTEZZE	VOLUME
1	8.67 x 1.93	16.73 mq	2.75	46.00 mc
2	5.87 x 6.65	39.04 mq	2.75	107.36 mc
3	3.10 x 12.35	38.29 mq	2.75	105.29 mc
4	3.00 x 28.08	84.24 mq	2.75	231.66 mc
5	6.31 x 40.44	255.18 mq	4.25	1084.51 mc
6	6.04 x 28.08	169.60 mq	4.25	720.8 mc
7	6.52 x 0.54	3.52 mq	4.25	14.96 mc
8	6.78 x 0.54	3.66 mq	4.25	15.55 mc

VOLUME TOTALE	2308,13 MC
---------------	------------

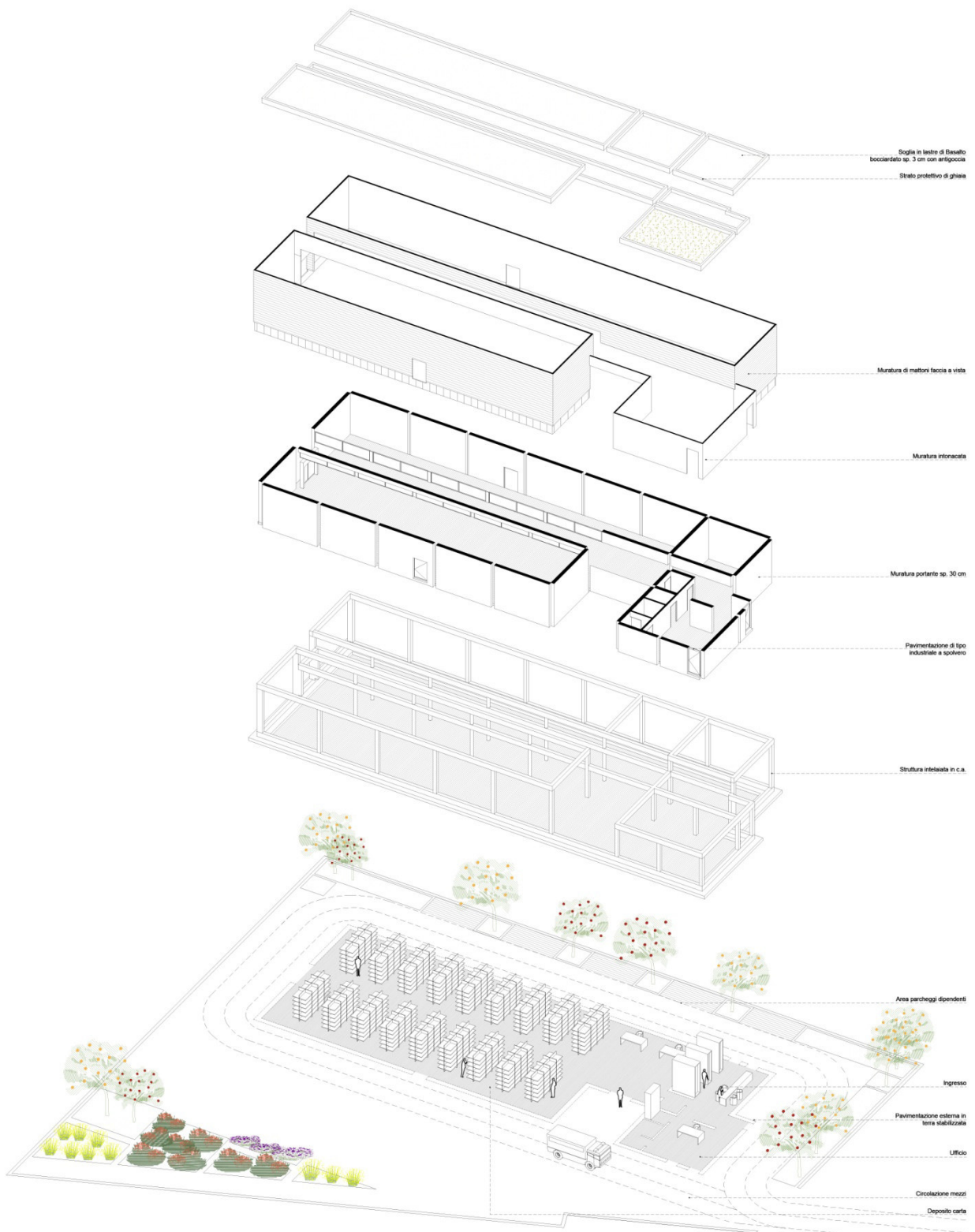
Tabella di calcolo



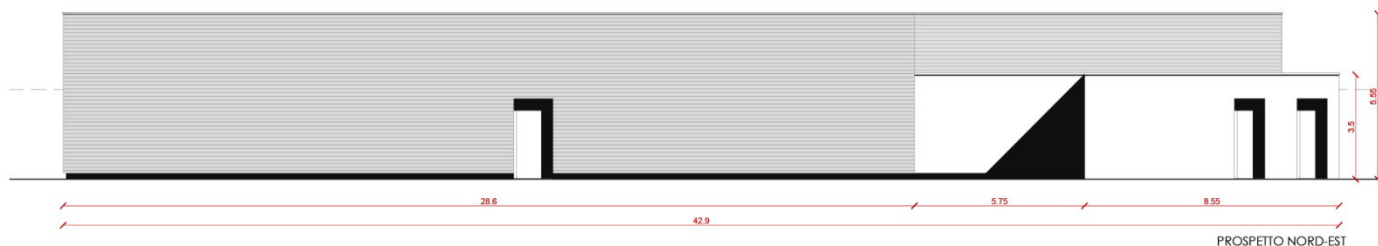
Indicazione superfici - pianta



sezione sulla sala archivio



ASSONOMETRIA COSTRUTTIVA ARCHIVIO



4. Compatibilità dell'intervento con Piano Paesaggistico Regionale

La zona oggetto dell'intervento ricade all'interno del P.P.R. della R.A.S. nell' Ambito di Paesaggio n. 9 Golfo di Oristano. Di seguito si riportano i punti più indicativi della SCHEDA D'AMBITO N.9 in relazione alla zona dell'intervento.

Struttura

L'individuazione dell'Ambito è legata alla stretta integrazione fra la struttura insediativa e quella ambientale. In particolare, la struttura ambientale si fonda sul sistema delle zone umide costiere che si estendono dal centro del Golfo di Oristano alla penisola del Sinis, fino a comprendere il compendio sabbioso di Is Arenas. L'Ambito comprende il Golfo di Oristano dal promontorio di Capo San Marco a Capo Frasca. La struttura dell'insediamento costiero presenta situazioni ibride (stagionali e permanenti) intorno ai principali centri: Oristano (borgata marina di Torre Grande), Arborea (Colonie Marine), Cabras (località marine di San Giovanni di Sinis e Funtana Meiga), San Vero Milis (S'Arena Scoada, Putzu Idu, Mandriola, Su Pallosu, Sa Rocca Tunda), Terralba (villaggio di pescatori di Marceddì). Il sistema insediativo recente, incentrato su Oristano, richiede una riqualificazione ambientale delle relazioni tra Oristano e il suo Golfo, di raccordo ambientale della città con le foci del Tirso e Torre Grande, già porti del centro medievale. Il paesaggio agrario occupa una preponderante estensione, rilevata dalle grandi superfici coltivate a seminativi e testimoniata dall'importante presenza della filiera agroindustriale della bovinicoltura da latte, favorita dalle rilevanti estensioni irrigue lungo l'asse del Tirso e nella piana di Terralba e Arborea.

Elementi

Ambiente

Costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'ambito:

- il Golfo di Oristano, che si estende con un ampio arco ellittico, delimitato dai promontori basaltici di Capo San Marco a Nord e Capo Frasca a Sud. Il litorale caratterizzato con una costa bassa e prevalentemente sabbiosa nella quale si sviluppano le spiagge di La Caletta, del Mare Morto, di Torre Grande, di Abba Rossa, del litorale di Arborea, di Corru Mannu e del litorale di Marceddì. La continuità del cordone litoraneo è interrotta dalla presenza di diverse foci fluviali, in gran parte canalizzate, del Fiume Tirso, del Rio Mogoro e del Rio Flumini Mannu, che si alternano ai numerosi canali lagunari attraverso cui le acque marine del golfo si connettono con i sistemi umidi (*zone SIC e ZPS*) di Mistras, di Cabras, di Santa Giusta, di S'Ena Arrubia, di Corru Mannu, di Corru S'Ittiri, di San Giovanni-Marceddì e sistemi minori. Oltre questi sistemi umidi attualmente presenti, se ne devono aggiungere altri trasformati dalle bonifiche storiche e dalle sistemazioni idrauliche, ed altri piccoli stagni facenti parte di compendi umidi principali;

- la copertura vegetale delle aree non agricole, che è rappresentata da formazioni boschive, arbustive, a gariga, e in aree circoscritte, da biotopi naturali, riscontrabili anche negli ambienti acquatici dei rii, degli stagni, delle lagune che ospitano vegetazione riparia;

Criticità: Scarsa operatività delle attività sociali e formative a sostegno della riconversione delle competenze lavorative tradizionali dal mondo minerario a quello turistico ricettivo e di valorizzazione ambientale.

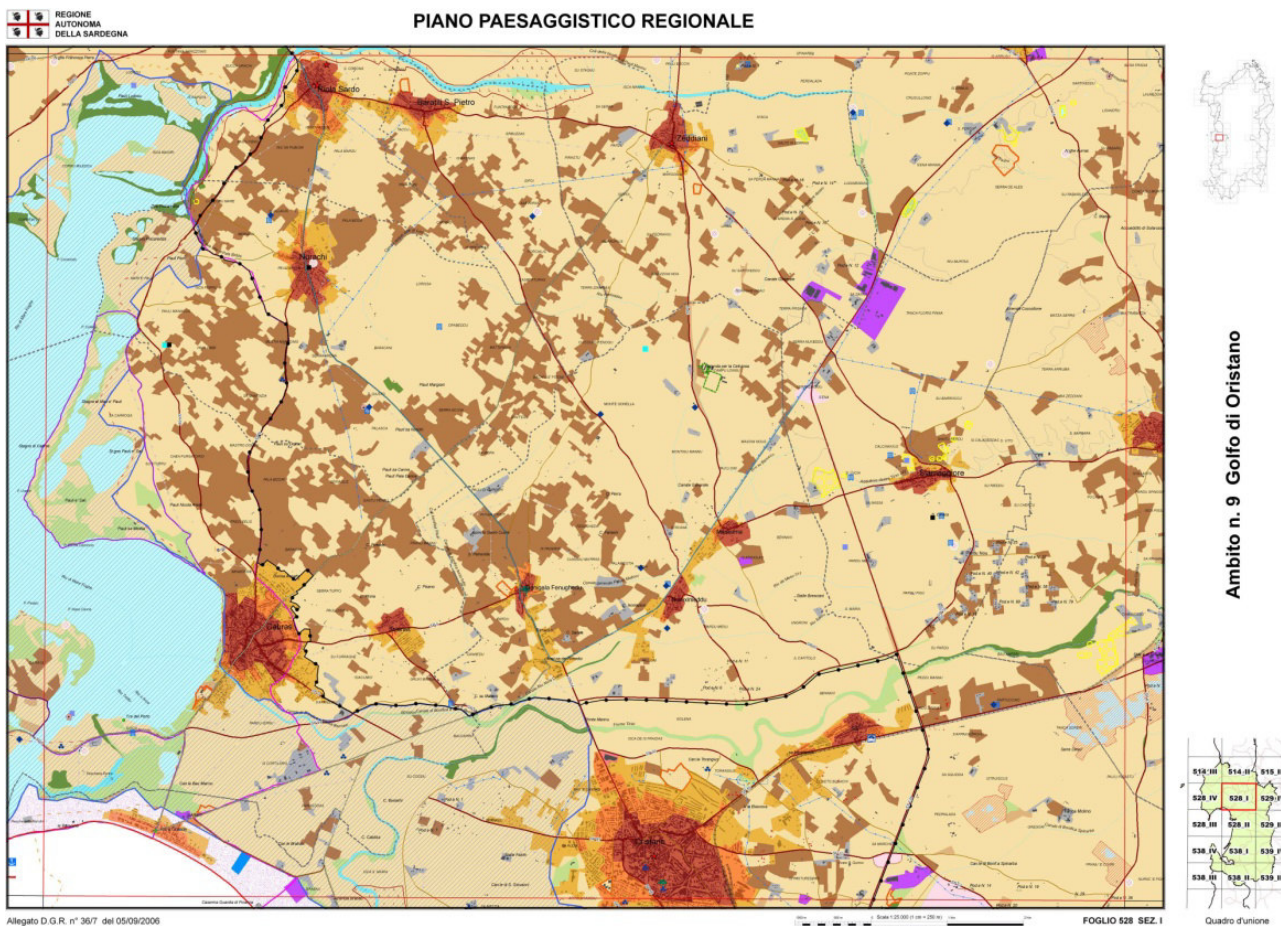
Indirizzi

Il progetto dell'Ambito assume l'interconnessione tra il sistema delle terre e delle acque marine, fluviali e lagunari, matrice delle città storiche (Tharros, Othoca e Neapolis), come guida per la riqualificazione ambientale delle attività e degli insediamenti. Conservare le "connessioni ecologiche" tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi di connettività, come quelli vallivi del Tirso, del Rio Tanui, del Rio Mare Foghe – Rio Mannu di Milis, del Flumini Mannu di Pabillonis, Rio Mogoro. In particolare, qualificare la fascia di pertinenza del corso del Fiume Tirso e dei Rio Tanui, con finalità dedicata alla istituzione di

un Parco Fluviale intercomunale che preveda l'integrazione tra le aree rurali e i centri abitati di riva destra e sinistra.

- Riqualificare la pineta litoranea di Arborea e di Torregrande e le zone umide retro litorali attraverso una progettazione unitaria mirata a ricreare i rapporti fra zone interne, insediamento e sistema sabbioso, anche attraverso il miglioramento della accessibilità e della fruizione dei sistemi litoranei con servizi e attrezzature.

- Conservare il rapporto di rispetto ambientale e funzionale tra i centri abitati e i corsi d'acqua, in particolare tra la città di Oristano e il fiume Tirso con la creazione di una fascia a verde che offra l'occasione per una riqualificazione in termini generali dell'abitato residenziale, attraverso la connessione di percorsi alberati, aree verdi e spazi di relazione. Dall'osservazione della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, per quanto riguarda l'assetto territoriale ambientale, è emerso che l'area non interferisce con i seguenti beni paesaggistici ambientali individuati ai sensi dell'art. 143 del DLgs 42/2004 (art. 17 della NTA), non si segnalano interferenze dirette del progetto con Beni paesaggistici di interesse storico culturale o con aree per le quali sussista il vincolo archeologico, essendo gli stessi non presenti in zona e quindi posizionati a distanze superiori ai 100 metri (art. 49 N.T.A.) dalle aree di intervento.



Stralcio dal Piano Paesaggistico della Sardegna, Ambito 9 Golfo di Oristano

5. Compatibilità dell'intervento con il Piano Urbanistico Comunale di Oristano

Lo strumento di piano comunale prevede una zona territoriale omogenea G "zone per servizi generali", sottozona G1_1 attrezzature di servizio.

le destinazioni d'uso consentite sono:

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive ricreative;

- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzature, servizi ed attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Usi assimilabili ai precedenti;
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento.

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 Ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano. In ambiti completamente urbanizzati, nei comparti di zona G già edificati ai fini pubblici è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

parametri urbanistici – edilizi

- Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;
- Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale. Le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito dell'intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione;
- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima pari a m 20,00;
- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;
- Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;
- Distanza dai confini laterali m 5,00.

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

con l'evidente uso del suolo, impatto visivo. A conclusione della disamina di questi aspetti potrà essere compresa la portata dell'impatto e valutate le possibili misure di mitigazione.

Effetti positivi

E' evidente che, la realizzazione dell'edificio archivio ASSL rende un servizio favore della collettività a fini socio-economico-produttivo-culturali, e ha quindi effetti positivi.

Uso del suolo

In relazione all'uso del suolo vi è da dire che il fondo in oggetto subirà una modifica relativa all'area di realizzazione dell'edificio. Dal punto di vista floristico non ci sarà assolutamente modifica dei tipi vegetazionali. Si sottolinea che non verrà assolutamente modificato il reticolo di drenaggio locale. Il progetto ha dimensioni medie (2000 mq circa)

Impatto Visivo

Trattandosi di nuova edificazione è previsto un impatto visivo diverso rispetto allo stato di fatto. I nuovi volumi che verranno realizzati si integreranno con il contesto grazie alla loro forma-dimensione e all'utilizzo di materiali della tradizione oristanese (mattoni rossi). La nuova sistemazione a verde consentirà una migliore mitigazione .

8. Effetti prevedibili dell'opera sulla componente vegetazionale e floristica

Nel complesso, dunque, l'intervento ricade in aree dove l'impatto antropico già esistente risulta determinante sulla componente vegetazionale. In queste situazioni, malgrado la sporadica presenza di formazioni più o meno integre e omogenee, appare difficile affermare che un ulteriore intervento possa comportare una apprezzabile perdita di naturalità e un peggioramento della qualità ambientale complessiva del settore di studio. In definitiva, alla luce del contesto ambientale in cui avviene, l'intervento si può considerare di impatto irrilevante sulla componente vegetazionale.

Effetti Prevedibili dell'opera sulla componente faunistica

Nessun effetto sulla componente faunistica è previsto . Come più volte sottolineato in precedenza, l'assenza di emissioni (liquide, gassose e rumore) unitamente ad una produzione di rifiuti pressoché nulla, costituiscono presupposti tali da assicurare, effetti trascurabili sulla qualità delle matrici ambientali del contesto in cui gli stessi si inseriscono.

La fase di cantiere sarà, nel caso specifico, certamente l'unica leggermente invasiva sotto il profilo delle potenziali interazioni con la fauna. In fase di esercizio il principale impatto a carico della componente faunistica è certamente riferibile alla sottrazione di habitat derivante dalla necessità di procedere alla realizzazione dell'archivio.

9. Analisi della compatibilità paesaggistica e misure di mitigazione

Considerato quanto esposto nell'ambito dei paragrafi che precedono si può affermare che il progetto allegato alla presente relazione sia compatibile con:

- Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (P.P.R.);
- P.U.C. Oristano;
- D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- Regio Decreto n. 3267/1923 – Piano di assetto idrogeologico;

Si consideri inoltre che la realizzazione dell'opera non comporterà la rimozione di essenze arboree protette, modifiche della viabilità esterna esistente, interferenze con l'assetto idrogeologico della zona, produzione di inquinanti e/o rifiuti.

Detto questo, ai fini di una reale limitazione degli impatti in fase di costruzione, si da atto che:

l'esiguità dei tempi di realizzazione delle opere, non possono che ritenersi trascurabili, ma verranno in ogni caso mitigati attraverso la limitazione della velocità dei mezzi e la continua bagnatura di piste e piazzole.

- Gli inerti derivanti dagli scavi saranno rigorosamente recuperati e riutilizzati per i successivi rinterri o per i lavori di realizzazione del parco attiguo;
- Ripristino della copertura vegetale autoctona nelle zone antistanti le piazzole e lungo i confini;
- Recinzione dell'area con rete metallica elettrosaldata da cm. 200 tesa su palificazione in ferro e sollevata di circa 20 cm.
- I rifiuti generati, saranno opportunamente separati a seconda della classe, come previsto dal D.L. n. 152 del 03/04/06, e s.m.i., e debitamente riciclati o inviati a impianti di smaltimento autorizzati
- Utilizzo di macchinari con emissioni sonore in linea con la normativa vigente.

Alla luce di quanto esposto si afferma che il compendio, nella sua fase di esercizio, non genererà alcun impatto rilevante.

Dato atto di tutto quanto più sopra esposto ed argomentato, si conclude la presente relazione sostenendo che il progetto proposto genera un impatto certamente positivo del quadro ambientale analizzato.

10.Documentazione fotografica



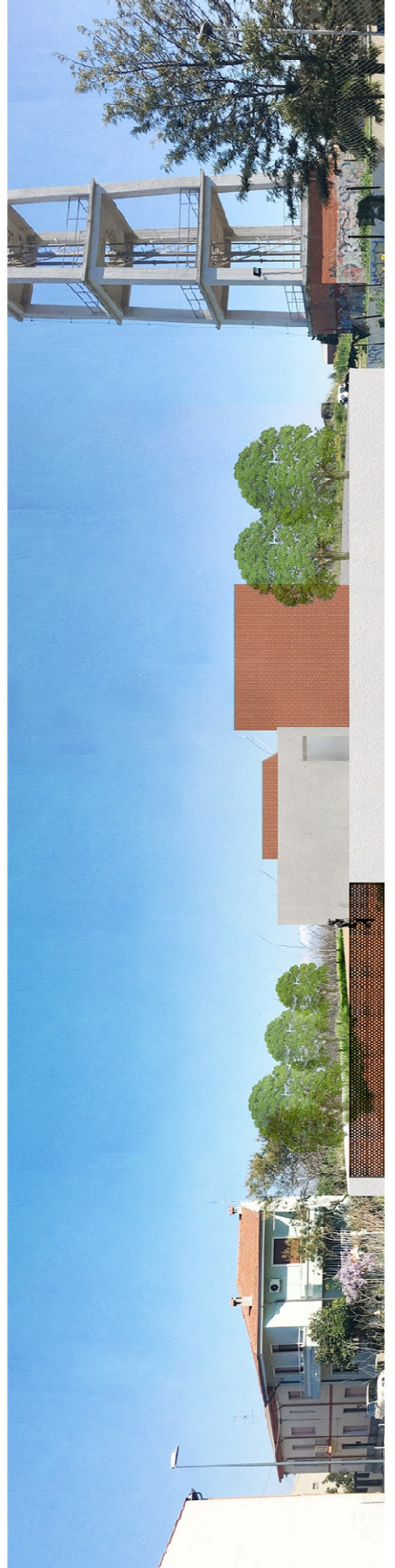
vista dell'area verso la ferrovia



vista dell'area verso le abitazioni di via Buonarroti

11.Fotoinserimenti





12. Scheda allegata alla relazione paesaggistica

1. RICHIEDENTE

Comune di Oristano

persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E INTERVENTO

Realizzazione di un edificio con destinazione d'uso archivio

3. OPERA CORRELATA A

X edificio

area di pertinenza o intorno dell'edificio

lotti di terreno

strade, corsie d'acqua

X territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

temporaneo o stagionale

X permanente: a) fisso b) rimovibile

5. a. DESTINAZIONE D'USO

residenziale turistico - ricettiva industriale / artigianale

agricola / funzionali connesse commerciale direzionale

X altro

6. b. USO ATTUALE DEL SUOLO – Se lotto di terreno :

urbano agricolo boscato naturale non coltivato altro (stradale - industriale)

7. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

centro storico area urbana area periurbana territori agricolo

insediamento sparso insediamento agricolo area naturale

8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

costa ambito lacustre/ vallivo pianura

versante (collinare / montano) altopiano / promontorio

piana valliva (montana / collinare) terrazzamento crinale

9. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O E DELL'INTERVENTO

L'area di intervento si colloca nella parte NE di Oristano ed è delimitata a Nord dalla via Buonarroti, ad est dalla linea ferroviaria Cagliari-Sassari, a sud dalla via Marconi, ad ovest dalla Piazza Pintus. Lo strumento di piano comunale prevede una zona territoriale omogenea G "zone per servizi generali", sottozona G1_1 attrezzature di servizio.

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(inserita precedentemente)

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

Realizzazione di un edificio con destinazione d'uso archivio cartaceo.

12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'intervento oggetto della verifica non presenta effetti negativi sull'area ed è conforme alle preesistenze ivi insistenti.

13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Si ritiene che non sussistano effetti negativi né sia necessaria alcuna mitigazione.