

PROGETTO PRELIMINARE
Valorizzazione area ASSL via Marconi
Realizzazione di un edificio con destinazione archivio cartaceo
(progetto stralcio funzionale esecutivo)
e di un parco didattico denominato "vecchio frutteto"

Comune di Oristano

COMMITTENTE

Comune di Oristano

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Antonio Vacca

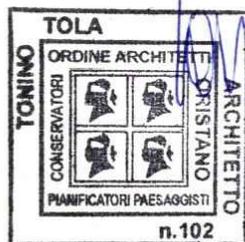
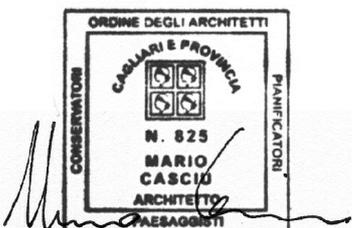
PROGETTISTI

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



Tonino Tola

STUDIO DI
PREFATTIBILITA'
AMBIENTALE

E03

MAGGIO 2017

L'area di intervento si colloca nella parte NE di Oristano ed è delimitata a nord dalla via Volta, ad est dalla via Carta, a sud dalla via Marroccu, ad ovest dalla Piazza Pintus. Divisa in due parti dal passaggio della ferrovia il fondo rustico della superficie totale di Ha 4,4846, è distinto al catasto terreni al foglio 14 mappali 2249 e 6129. Di proprietà della ASSL i terreni vengono coltivati ininterrottamente dagli anni '30 ad oggi e più precisamente lo spazio più vicino alla Piazza Pintus viene utilizzato per la produzione di fieno, mentre nello spazio verso la via Marroccu si trova un frutteto. 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.

Profilo vincolistico

L'area non risulta essere sottoposta a vincoli di tutela da nessuno degli strumenti urbanistici vigenti con particolare riferimento al Piano Paesaggistico Regionale, Piano Urbanistico Comunale e Piano di Assetto Idrogeologico. Esiste una fascia di rispetto che segue la linea ferroviaria all'interno della quale non è possibile edificare (30 m); l'archivio rispetta tale fascia. Un ulteriore fascia di rispetto è presente sulla via Marroccu in quanto strada provinciale (SP 70), anche in questo caso l'intervento di sistemazione del Parco non prevede opere di edificazione.

inquadramento geologico preliminare

Le aree d'intervento sono caratterizzate da litologie sedimentarie quaternarie prodotte dalla dinamica del paleo Tirso.

Queste alluvioni sono rappresentate da livelli ghiaioso-sabbiosi, sabbiosi e limo argillosi sia in alternanza che in vari rapporti granulometrici.

Nel settore in esame la circolazione idrica superficiale risulta assente, mentre quella sotterranea più significativa è presente a circa m – 8.00 ÷ - 10.00 dal piano campagna.

Le indagini geognostiche e geotecniche previste nelle fasi progettuali successive, dovranno evidenziare le caratteristiche portanti del terreno di fondazione per la struttura in progetto.

Elenco delle lavorazioni Archivio:

- Sistemazione area di lavoro;
- Scavi, calcestruzzi e massetti, solai di copertura;
- Murature e tramezzi, intonaci e tinteggiature;
- Rivestimenti, controsoffitti, isolamenti e impermeabilizzazioni;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Infissi esterni e interni;
- Impianto idrico fognario e sanitari;
- Impianto VVF e sicurezza;
- Impianto elettrico e corpi illuminanti;
- Impianto di condizionamento/riscaldamento;
- Sistemazione area esterna, muratura perimetrale.

Elenco delle lavorazioni Parco:

- Sistemazione area di lavoro;
- Scavi, calcestruzzi e massetti, solai di copertura;
- Murature e tramezzi, intonaci e tinteggiature;
- Opere in legno;
- Rivestimenti, controsoffitti, isolamenti e impermeabilizzazioni;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Infissi esterni e interni;
- Impianto idrico fognario e sanitari;
- Impianto sicurezza;
- Impianto elettrico, fotovoltaico e corpi illuminanti;
- Impianto di condizionamento/riscaldamento;
- Arredi interni e allestimenti;
- Sistemazione area esterna, muratura perimetrale;
- Opere a verde.

conclusioni

L'intervento di realizzazione dell'edificio archivio ASSL e del Parco frutteto, non avrà alcun impatto dal punto di vista ambientale in quanto le opere ricadono in una area già adibita a tali destinazioni d'uso.

La realizzazione dell'intervento avrà una ricaduta positiva sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini in quanto si provvederà a riqualificare l'area e a renderla fruibile a tutti, soprattutto l'area parco.