

PCC 21\_Relazione Paesaggistica  
Permesso di costruire convenzionato comparti C2, C7 e C8

<i>Committente:</i>	<i>Società Edile Turritana srl</i>
<i>Codice Fiscale:</i>	<i>02382030902</i>
<i>Indirizzo:</i>	<i>Via Amendola n 28</i>
<i>Città:</i>	<i>Sassari</i>
<i>CAP:</i>	<i>07100</i>

## PREMESSA

La presente relazione paesaggistica, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005, congiuntamente agli elaborati progettuali dell'intervento, correda l'istanza di richiesta dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 comma 2 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42).

L'intervento richiesto in regime di permesso di costruire convenzionato riguarda essenzialmente, sotto il profilo urbanistico, la rimodulazione dello standard pubblico destinato a parcheggio in attuazione della conforme prescrizione contenuta nella deliberazione del C.C. n. 46 del 14.4.2010, che prevede - sul punto specifico - l'accorpamento delle aree destinate a parcheggio pubblico con incremento complessivo delle stesse rispetto alle quote già cedute all'Amministrazione, con contestuale previsione di esecuzione delle urbanizzazioni primarie e la nuova costruzione di un edificio a destinazione produttiva di circa 500 mq su unico piano all'interno di un lotto edificabile di 3.700 mq.

Riguarda altresì il completamento delle urbanizzazioni previste e non realizzate dal piano di lottizzazione dei comparti C2/C7/C8, convenzionati in data 24.01.2001, che ha fissato la pianificazione attuativa del lotto su cui si intende realizzare l'edificio.

Lo strumento del permesso di costruire convenzionato appare pienamente funzionale all'obiettivo che si intende raggiungere.

L'areale dove è collocato l'intervento è infatti urbanisticamente ricompreso in due comparti di lottizzazione, identificati dal PUC come C7 e (porzione) C10, entrambi di proprietà dell'operatore interessato, aventi identici indici (1,50 mc/mq) e sovrapponibili prescrizioni attuative, tra loro contigui e costituenti un unico corpo.

Coerentemente a quanto prescritto nell'allegato al D.P.C.M. 12 dicembre 2005, i contenuti della presente relazione si sviluppano secondo il seguente schema:

### Analisi del contesto

Descrizione, mediante anche estratti cartografici e rappresentazioni fotografiche, dei caratteri paesaggistici, ambientali, geologici ed urbanistici del contesto e dell'area di intervento.

### Analisi della normativa vigente

Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento ed elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento.

### Analisi delle opere in progetto

Inquadramento dell'area, analisi delle opere in progetto, rilievo fotografico dello stato attuale e foto simulazione dell'intervento.

### Analisi della compatibilità paesaggistica.

Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico e analisi delle eventuali opere di mitigazione.

## SOMMARIO

ANALISI DEL CONTESTO	3
DESCRIZIONE DEI CARATTERI URBANISTICI	3
ANALISI DELLA NORMATIVA VIGENTE	7
ANALISI DELLE OPERE IN PROGETTO	10
DATI URBANISTICI DELL'AREA DI INTERVENTO	10
OPERE IN PROGETTO	11
MOTIVAZIONE DELL'INTERVENTO	13
INQUADRAMENTO DELL'AREA, RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO ATTUALE E FOTOSIMULAZIONE DELL'INTERVENTO PROGETTATO	14
ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	15
PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO	15
OPERE DI MITIGAZIONE	16

## ANALISI DEL CONTESTO

### DESCRIZIONE DEI CARATTERI URBANISTICI

L'area oggetto di intervento è localizzata nell'ambito urbano del Comune di Porto Torres. La dimensione delle trasformazioni previste è propria della scala urbana e architettonica. Per questo motivo, i principali parametri di lettura che saranno presi in considerazione riguarderanno essenzialmente gli aspetti formali dell'intervento e dell'edificio, i rapporti con le tipologie ricorrenti ed ai caratteri propri del contesto urbano.

Il lotto in cui ricade l'intervento è situato al di fuori della maglia storica della città di Porto Torres. Esso ricade nella parte sud-occidentale del Comune, in un'area cittadina adiacente ad un'area densamente edificata, non di recente espansione. In prossimità di tale area quali sono presenti essenzialmente unità a schiera (in continuità con il centro storico), qualche villa su lotto singolo e diversi edifici multipiano in linea.

Segue l'elenco delle aree omogenee con una sintetica analisi dei parametri di lettura citati, accompagnata da alcuni cenni sugli aspetti storico-urbanistici significativi.



IMMAGINE 1  
Ortofoto della città con  
individuazione delle aree omogenee

Zone urbanistiche C2C7C8 (Ambito di intervento - nell'immagine in celeste)

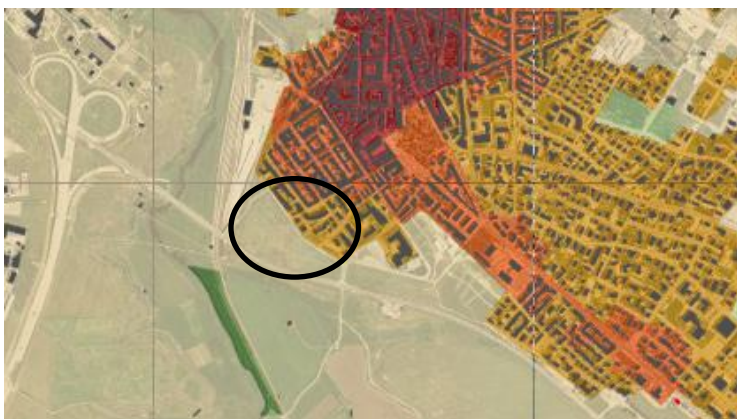
La disciplina transitoria, valida fino all'adeguamento dello strumento urbanistico al PPR, è contenuta nell'articolo 15 delle N.A. del PPR. Nel caso che noi interessa è la disposizione del Comma 1, il quale precisa: *“negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'Art. 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR, è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché*

*delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.”*

Come desumibile nella tavola A14\_4413 del P.P.R. e come riportato nelle immagini 2 e 3 (stralcio della tavola citata da fonte [www.sardegna territorio.it](http://www.sardegna territorio.it)), l'area è completamente priva di realizzazioni di volumetrie e di tracciati urbani locali, fatta eccezione per il comparto C2 nella quale sono state realizzate alcune case a schiera e parte delle opere di urbanizzazione. Nelle immagini rappresentate infatti (sovrapposizioni tra ortofoto del 2006 e tavola del P.P.R. Del 2006) appaiono le superfici non ancora edificate dei lotti posizionate tra la maglia densamente urbanizzata e la strada sovra locale (via dell'industria). Pare chiaro come il completamento delle lottizzazioni C2C7C8 sono il naturale completamento della città verso le campagne.



**IMMAGINE 2**  
Stralcio della tav. A14 4413 del PPR su ortofoto (2006). In ocre le “espansioni recenti”, in rosa le “espansioni fino agli anni '80 e in rosso “i centri di antica e prima formazione”



**IMMAGINE 3**  
Zoom dell'immagine 2 sull'area di intervento. Oggi appare quasi completamente edificato

Sono presenti in prossimità di questa zona omogenea, di preciso nella zona B, tipologie edilizie varie, tra queste: edifici multi piano per appartamenti, case isolate, case a schiera ed in linea.

In prossimità della C7, sulla lottizzazione C10 e a ridosso della direttrice di via dell'industria, si è recentemente iniziata a costituire una rete commerciale di scala sovra locale, dei veri e propri capannoni con attività commerciali, ampi parcheggi e zone di manovra.

Il lotto di terreno su cui si intende realizzare l'intervento insiste a cavallo dei comparti edificatori C7 e parte del C10 (in più occasioni oggetto di reciproci travasi di volumetria, vedi determinazione n.13 del 2.4.2009):

- è contiguo al tessuto urbano consolidato, così come definito nel Glossario della Relazione Generale del PPR (*per tessuto urbano consolidato si intende il territorio interessato dall'edificazione esistente e dalle relative infrastrutture, purché previsti dallo strumento urbanistico vigente, comprendente le zone omogenee classificate ai sensi del DA 2266/U/1983 "A" e "B", nonché le parti di zone "C", ad esse immediatamente contigue, caratterizzate dalla presenza di una trama edilizia continua e da eventuali spazi vuoti, di limitata estensione, interni alle predette zone*), identificato dai complessi residenziali esistenti lungo la Via Verdi ricadenti nella Zona B1 di completamento di cui al PRGC. Queste aree edificate vengono catalogate nella cartografia del PPR come "espansioni sino agli anni '50" e "espansioni recenti";
- è racchiuso totalmente e univocamente su tutti i lati e confini da elementi strutturali, questi identificati dalla viabilità pubblica esistente, provvista di toponomastica e di urbanizzazioni primarie (lungo la Via Verdi esistono rete idrica e fognaria, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica ecc), denominate Via dell'Industria (lungo la quale corre la rete fognaria e definita dalla cartografia del PPR come "strada di impianto a valenza paesaggistica di fruizione turistica"), Via Stintino, Via Gioacchino Rossini e Via Verdi.

Non essendoci nessun chiarimento interpretativo sul concetto di "interclusione" (la circolare RAS sul PPR n. 550/GAB del 23.11.2006 si limita ad indicare che "Il comma 1 dell'art.15, nel ribadire quanto già contenuto nel Decreto Urbani circa gli ambiti fatti salvi dal P.P.R., ammette l'attività edilizia nelle zone A e B delimitate nei piani urbanistici comunali mentre, per quanto riguarda le zone C, gli interventi sono consentiti se tali zone presentano i requisiti specificati nello stesso comma 1, tenendo presente che i confini con zone urbanistiche a destinazione differente dalla A o dalla B non costituiscono motivo di interclusione."), si deve fare rinvio a quanto stabilito dalla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della RAS in diversi pareri rilasciati ad enti pubblici, nei quali si afferma che ... "possano essere considerati elementi geografici e infrastrutturali delimitanti i confini quegli elementi fisici e infrastrutturali che costituiscono un limite alle trasformazioni territoriali certo, definito e non facilmente mutabile, come, ad esempio, un fiume, il mare, una strada di significativa importanza, ecc. ne consegue, pertanto, a titolo esemplificativo che" ...omissis... "una "strada interpoderale" o una "strada di piano" non ancora realizzata non potranno essere annoverati tra i limiti infrastrutturali";

- al loro interno il lottizzante ha già identificato e ceduto definitivamente al Comune, il quale ne ha la piena proprietà e il pieno possesso da circa un ventennio, le aree destinate a standard pubblico (urbanizzazioni secondarie), in forza delle convenzioni stipulate in data 24/01/2001 (comparti C2, C7 e C8) e in data 24.07.2007 (comparto C10), sulle quali l'Ente pubblico ha sempre avuto la facoltà d'intervenire eseguendovi, in corso di tempo, opere pubbliche che hanno irreversibilmente conformato lo stato dei luoghi, senza tacere del fatto che l'avvenuto

frazionamento e cessione degli standards e delle aree destinate a viabilità ha determinato la configurazione di una lottizzazione cartolare, come dimostrano senza alcun margine d'incertezza le mappe catastali.

Conclusivamente, alla luce di quanto sopra, si ritiene che sussistano tutti i presupposti per attivare il procedimento del permesso di costruire convenzionato, in quanto:

- il lotto di terreno, composto dall'intero comparto C7 e da porzione del comparto C10, possiede tutti i requisiti di cui all'Art. 15 Comma 1 delle N.A. del Piano Paesaggistico Regionale;
- rientra nella fattispecie di cui all'Art. 27 della L.R. 1/2021;
- rispetta entrambe le condizioni poste dall'Art. 21 Comma 2-quinques della L.R. 45/89;
- le aree destinate ad ospitare le urbanizzazioni secondarie localizzate all'interno del comparto C7, oggetto di rimodulazione, sono state già cedute all'Amministrazione Comunale (così come quelle collocate all'interno dei comparti C2/C7/C10 determinando in modo irreversibile l'assetto urbanistico della intera zona);
- le residue opere di urbanizzazione primaria da eseguire nel comparto C7 sono di modesta entità, vista la presenza di tutte le infrastrutture lungo la Via Verdi, su cui s'affaccia, per più lati, lo stralcio su cui s'intende intervenire, mentre quelle relative al comparto C2 sono sostanzialmente complete;
- l'intervento proposto, è stralcio coerente con un più complessivo riordino degli assetti dei comparti C2-C7-C8 oggetto del piano di lottizzazione convenzionati unitariamente in data 24.1.2001, che verrebbe completato per stralci funzionali.

## ANALISI DELLA NORMATIVA VIGENTE

Nella tabella seguente vengono riportati schematicamente i beni paesaggistici relativi all'assetto ambientale e viene indicata l'eventuale presenza dei vincoli nell'area e/o nell'edificio oggetto dell'intervento.

BENI PAESAGGISTICI E COMPONENTI DI PAESAGGIO	CATEGORIE	PRESENZA DEL VINCOLO
Beni paesaggistici ambientali (ex art.143 D.Lgs. N.42/2004)	Fascia costiera	NO
	Sistemi a baie e promontorie, falesie e piccole isole	NO
	Campi dunari e sistemi di spiaggia	NO
	Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 m s.l.m.	NO
	Grotte e caverne	NO
	Monumenti naturali ai sensi della L.R. N.31/89	NO
	Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi	NO
	Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150m ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate ancorché temporanee	NO
	Praterie e formazioni steppiche	NO
	Praterie di posidonia oceanica	NO
	Aree a ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari ai sensi della direttiva CEE 43/92	NO
	Alberi monumentali	NO
	Saline	NO
Beni paesaggistici ambientali (ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004)	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'art.2 commi 2 e 6 del D.Lgs. n. 227/2001	NO



BENI PAESAGGISTICI E COMPONENTI DI PAESAGGIO	CATEGORIE	PRESENZA DEL VINCOLO
Componenti di paesaggio con valenza ambientale	I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi	NO
	Le aree gravate da usi civici	NO
	Vulcani	NO
	Aree naturali e subnaturali	NO
	Aree seminaturali	NO
	Aree a utilizzazione agro-forestale	NO
Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate	Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionali (Ramsar)	NO
	Aree protette nazionali	NO
	Sistema regionale dei parchi, delle riserve, e dei monumenti naturali	NO
Aree di ulteriore interesse naturalistico	Altre aree tutelate	NO
	Aree di ulteriore interesse naturalistico	NO
Aree di recupero ambientale	Aree degradate o radicalmente compromesse da attività antropiche pregresse	NO
	Aree a forte acclività	NO
Aree di tutela morfologica e idrogeologica	Aree di pericolosità idrogeologica individuate dal PAI	NO
	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e relativo regolamento R.D. 1126/1926	NO

L'area di progetto ricade nell'ambito geografico definito dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) Ambito di Paesaggio n°14 – Golfo dell'Asinara. In tale ambito le strutture significative dell'organizzazione territoriale costiera comprendono gli insediamenti di Porto Torres e dell'area portuale e industriale di Fiume Santo, l'insediamento di Stintino, dominato dalla presenza delle strutture portuali attorno alle quali si sviluppa il centro abitato e l'insediamento storico di Castelsardo.

Più internamente sono presenti gli insediamenti urbani di Sassari, Sorso e Sennori, a questi si aggiunge il rilevante fenomeno dell'insediamento diffuso che caratterizza in forme diverse tutto il territorio dell'Ambito.

## ANALISI DELLE OPERE IN PROGETTO

### DATI URBANISTICI DELL'AREA DI INTERVENTO

Il Comune di Porto Torres è attualmente dotato di P.R.G.C. approvato dal Consiglio Comunale. Le aree su cui si intende intervenire sono quelle comprese nella pianificazione attuativa dei comparti C2, C8 e C7, tutti di espansione residenziale, contigui e regolati da identici parametri edilizi ed urbanistici. Gli stessi risultano comporre un corpo unitario con il comparto C10, con identiche prescrizioni di Piano, la cui convenzione risulta ad oggi valida ed efficace.

Sotto il profilo edilizio, l'area d'intervento risulta ubicata in una zona semicentrale della città compresa tra Viale dell'Industria e Via Sassari, pressoché completamente urbanizzata nel reticolo viario e nei sottoservizi sin dagli anni 70/80 e dunque con un assetto urbanistico assolutamente definito e su cui non si intende incidere se non per talune opere puntuali, peraltro già previste dalla pianificazione generale ed attuativa.

Catastalmente i terreni compresi nel piano di lottizzazione risultano rappresentati in parte sul foglio 13 ed in parte sul foglio 4.

L'introduzione sulla mappa catastale, come risulta dalla tavola numero 1 allegata, è stata eseguita adattando i confini tra i fogli e rappresentando, per una più facile e soprattutto corretta lettura, il tutto in scala 1:1000.

Su tale elaborato sono individuate con diverse simbologie le aree oggetto cedute e da cedere, la viabilità e le aree private.

La limitata attendibilità catastale è comunque ampiamente suffragata dal rilievo dello stato dei luoghi (riportato nelle diverse tavole allegate) che offre la più completa garanzia della disponibilità e della ubicazione delle aree interessate nel rispetto degli orientamenti urbanistici.

### LOTTE C2 E C8

Per i lotti C2 e C8, viene in toto confermata la destinazione essenzialmente residenziale impressa dal piano di lottizzazione con realizzazione di abitazioni di tipo a schiera che si sviluppano su due piani, nel rispetto della pianificazione già prevista dalla convenzione del 2001.

Si evidenzia come, nel comparto C2, Le opere di urbanizzazione a carico del lottizzante sono state realizzate pressoché interamente; tutti i sottoservizi sono stati completati e resta da ultimare il solo piano di calpestio dei percorsi interni con la messa a dimora delle piante previste in progetto.

Per completare la strada al tempo prevista dal piano di lottizzazione occorre realizzare la sola pavimentazione stradale con bitume trovando conferma il tracciato della pianificazione attuativa prevista dalla convenzione del 2001, così come del resto per ogni altra prescrizione, eccezion fatta per le essenze da piantumare nelle aree verdi che, nella presente proposta progettuale, vengono sostituite con alberature ad alto fusto, maggiormente idonee all'uso pubblico degli stradelli e che non necessitano di costanti e costose cure del verde.

Tra i lotti C2 e C8 è stata realizzata, a cura della lottizzante su terreni ceduti nell'ambito della convenzione del comparto C10, la strada di collegamento tra le due più importanti arterie cittadine: la via Sassari e la via Dell'Industria, un'arteria ad alta densità di traffico che conduce verso il porto e la ferrovia e ha il compito principale di smistare il traffico commerciale e quello proveniente dalla Provincia.

Ciò ha dato forma compiuta all'assetto urbanistico della zona, con conseguente definitiva individuazione delle destinazioni d'uso di tutte le aree che vi si affacciano, tanto in relazione alla funzione residenziale, oggetto del presente piano, che di quella commerciale e pubblica ( oggetto di pianificazione nell'ambito del comparto C10, che in effetti, ha irreversibilmente definito,

nell'ambito di un ampio programma di riqualificazione urbana, l'assetto dei quartieri di Monte Angellu ed Andriolu, in tal modo confermando ed attuando le previsioni del piano di lottizzazione dei comparti C2/C7/C8 su cui oggi s'interviene).

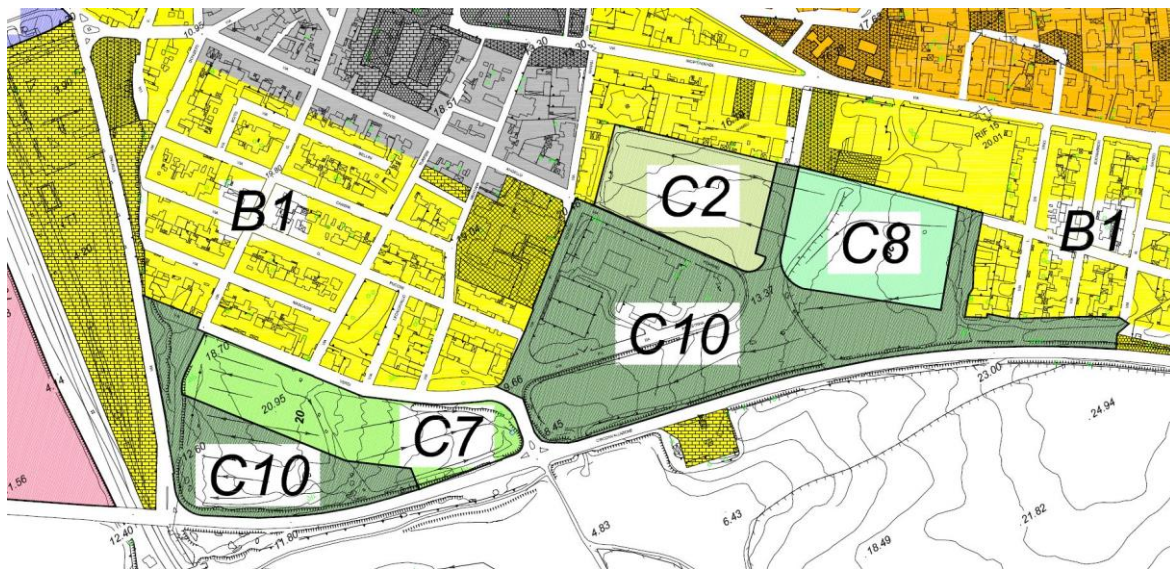
Per tali ragioni è apparso opportuno confermare in toto l'assetto previsto nel piano del 2001 (per come variato nel 2010).

#### LOTTO C7

Nel lotto C7, destinato ad ospitare edilizia economica e popolare, il progetto conferma la scelta urbanistica ed edilizia operata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 14.04.2010, che ha comunque tenuto ferme le vie di collegamento esistenti.

Il progetto conferma in toto anche la dotazione e l'ubicazione degli spazi per servizi commerciali e standard pubblici previsti dalla deliberazione consiliare.

Per quanto riguarda la viabilità il progetto non prevede alcuna innovazione (salvo la realizzazione delle aree di sosta e di un piccolo tratto viario già previsti dalla variante del 2010), essendo l'area già compiutamente servita dalla Via dell'Industria e dalla Via Verdi che raccoglie tutta la viabilità del centro storico e conduce all'anzidetta via dell'Industria.



**IMMAGINE 4**  
*Estratto del PRGC*

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione oltre che al progetto presentato in Comune.

## OPERE IN PROGETTO

### 1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

#### 1.1 Viabilità

Per la viabilità non è prevista alcuna innovazione rispetto alle prescrizioni contenute nel piano di lottizzazione del 2001 (carreggiata da 9,00 m e due marciapiedi larghi 1,50 m ciascuno).

Il corpo stradale, per le parti ancora da completare, sarà realizzato con sottofondo in tout venant dallo spessore medio di 30 cm, uno strato di binder da 7 cm e sovrastante tappetino di usura dello spessore di 3-4 cm.

I marciapiedi saranno realizzati in pietrini di cemento su massetto in CLS dallo spessore di 10 cm e cordone in CLS prefabbricato.

Il Progetto è inoltre corredato di una proposta di sistemazione per i passaggi pedonali all'interno del verde pubblico dei comparti C2 e C8; al riguardo si propone che l'amministrazione comunale realizzi detti passaggi in betonelle autobloccanti su un letto di sabbia. Il colore delle betonelle dovrà armonizzarsi all'ambiente circostante.

#### 1.2 Impianti tecnologici

##### 1.2.1 Distribuzione energia elettrica

La rete di distribuzione della energia elettrica del 2001, ubicate una nel comparto C8 e l'altra al comparto C7.

Le linee di alimentazione, se non realizzate, saranno completate in cavidotto interrato alla profondità di 90 cm.

Le derivazioni avverranno esclusivamente entro un pozzetto di derivazione del tipo in CLS con chiusino carrabile in ghisa.

Le sezioni saranno commisurate alla potenza installata per garantire una caduta di tensione ed una perdita di potenza come da norme CEI in vigore.

sarà completata a partire da due cabine di trasformazione realizzate in attuazione del piano di lottizzazione

##### 1.2.2 Illuminazione pubblica

È previsto il completamento dell'impianto di illuminazione stradale laddove mancante, che comprenda una rete di illuminazione del verde da intendersi in ogni caso tra le opere ricomprese tra quelle a carico del lottizzante.

L'illuminazione stradale sarà realizzata con pali in acciaio zincato di altezza f.t. di 6,00 m con apparecchio illuminante LED montato testa palo.

Il lottizzante assume altresì l'onere della esecuzione, all'interno dei lotti 22 e 37 destinati a verde pubblico, dell'impianto di illuminazione pubblica che sarà realizzata con punti luce

led incassati nella muratura di recinzione dei lotti all'altezza di 40cm dal piano di camminamento.

Le linee di alimentazione avranno sezioni di 10-16 mm e saranno realizzate in cavidotto interrato ad una profondità di 60 cm. Le derivazioni avverranno esclusivamente entro pozzetti di derivazione che saranno in CLS per le linee ed in resina per le derivazioni ai pali. Tutto l'impianto sarà realizzato in classe 2.

#### 1.2.3 Rete telefonica:

Ove mancante, sarà realizzata la canalizzazione come da disposizioni Telecom.

#### 1.2.4 Rete idrica:

La rete idrica ancora mancante sarà realizzata in tubazione in polietilene di diametri commisurati all'effettiva portata necessaria a garantire una dotazione minima pari a quella richiesta dalle vigenti norme. La stessa sarà realizzata interrata e le derivazioni avverranno in pozzetti in CLS con chiusino in ghisa.

È previsto l'allaccio alla rete pubblica esistente.

#### 1.2.5 Rete fognante acque nere:

La rete delle acque nere sarà completata con tubazione in PVC del diametro esterno di 400 mm per i collettori principali e di 315 mm per i collettori secondari, interponendo alle distanze opportune i pozzetti di ispezione.

Gli allacci sono previsti a mezzo di pozzetti sifonati.

È previsto l'allaccio alla rete pubblica esistente.

#### 1.2.6 Rete fognante acque meteoriche:

La rete delle acque meteoriche, ove mancante, sarà realizzata in tubazione di PVC del diametro esterno di 315 mm per i collettori principali e di 150 mm i collegamenti secondari.

È prevista la costruzione di un congruo numero di caditoie sifonate posizionate sui due lati della carreggiata.

## **2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DA REALIZZARE SUL LOTTO N.20**

L'intervento progettuale prevede la realizzazione di un fabbricato di superficie coperta mq 490,30 da adibire a ristorante e bar con la relativa sistemazione dell'area esterna e la realizzazione dei parcheggi di pertinenza, aree a verde, area giochi per bambini, una riserva idrica con copertura, isola ecologica ed una cabina di trasformazione sito in Porto Torres viale dell'industria, snc.

Allo stato attuale su detto lotto, ubicato nella porzione a sud del comparto C7, contrassegnato nel planivolumetrico col n.20, non insistono dei corpi di fabbrica.

## 2.1 Progetto

L'intervento progettuale prevede, la rimozione di vegetazione spontanea ed alberature che insistono nel lotto di terreno e la pulizia dello stesso.

Successivamente a tale attività, si procederà alla nuova delimitazione dell'area, di mq 3.747,50 mq che verrà adibita ad attività di ristorante e bar con annesso servizio Drive. Oltre al fabbricato composto da una elevazione fuori terra, il piano terra ha una superficie lorda di mq utili 490,30 per un totale di mc 2.284,75. Successivamente si procederà alla sistemazione dell'accesso all'area dalle arterie stradali, alla realizzazione dei parcheggi di pertinenza e alla sistemazione a verde della restante area esterna. Verranno inoltre realizzati i seguenti manufatti: una riserva idrica con copertura ed una isola ecologica scoperta.

Il nuovo manufatto architettonico avrà dimensioni in pianta 14,60x32,30 m circa, e si svilupperà su una elevazione fuori terra per un'altezza da pavimento finito pari a 4,72 m.

Il fabbricato avrà struttura intelaiata in profilati metallici e fondazioni in cemento armato del tipo a zattera.

La struttura in elevazione sarà realizzata mediante profili metallici di varie dimensioni in acciaio zincato e collegati tra loro mediante piastre di ancoraggio precedentemente saldate in officina e bullonature con idoneo materiale. Strutturalmente si riconoscono:

- portali maestri con file di colonne in profilati a caldo HEA sulle file esterne e tubo quadro sulla fila centrale con travi trasversali di copertura in profilati IPE di tipo incastro completo;

- travi di banchina in struttura con briglie in laminato a freddo che, oltre alla controventatura longitudinale della struttura, costituiscono l'elemento di sostegno sia delle strutture delle casquette, sia delle capriate intermedie;

- arcarecci sopportanti la copertura.

La copertura piana del fabbricato verrà realizzata mediante l'utilizzo cls alleggerito gettato su lamiera grecata zincata sottostante del tipo SG 75/800 spessore 10/10. Tale copertura verrà successivamente impermeabilizzata mediante la posa in piena aderenza di doppio manto bituminoso di cui quello superiore ardesiato e resistente ai raggi UV, posati a fiamma con giunti sovrapposti di almeno 20 cm e sfalsati fra loro.

La muratura perimetrale sarà realizzata con una stratigrafia così composta; pannello isolante di facciata in LattonEdil Solarpan Plus 80mm + 40mm di costa, coibentazione in pannelli di lana di roccia media (densità 100+100mm), pannello interno di LatonEdil Isopar Elegant HP 60mm.

La tramezzatura interna, di spessore variabile da 8 a 20 cm, sarà realizzata in pannelli di calcio silicato di spessore 13 mm, con orditura metallica in acciaio zincato di supporto e materassino isolante in lana di roccia minerale all'interno.

Esternamente la rifinitura delle pareti perimetrali prevederà una zoccolatura in gres porcellanato effetto pietra naturale di colore grigio (Pietra di Luserna) fino ad una quota di cm 90 dal pavimento, da tale quota fino all'altezza di cm 800 dal pavimento finito verrà realizzato, per tutto il perimetro del fabbricato, un rivestimento in laminato composito TRESPA per esterni color effetto legno. A partire da un'altezza di 3,00 m dal pavimento finito fino alla quota di 5,85 m, lungo gran parte del perimetro del fabbricato, verranno realizzate, a scopo esclusivamente decorativo del manufatto architettonico, delle pensiline dette casquette, costituite da scatolari metallici sagomati secondo le esigenze architettoniche, ancorati alla struttura intelaiata metallica, alcune rivestite in alluminio composito di colore verde mentre altre di tipo dogato in alluminio colore effetto legno.

Gli infissi saranno realizzati in alluminio a taglio termico preverniciato di colore grigio RAL 7022 lucido e vetri isolanti ad alte prestazioni stratificati antisfondamento, basso emissivi e con camera, permettendo una grande luminosità degli spazi interni.

Gli angoli del fabbricato, verranno rivestiti con sequenza alternata in gres porcellanato effetto pietra naturale di colore grigio (Pietra di Luserna) fino alla quota del muretto d'attico o mediante pannello dogato in alluminio colore effetto legno fino alla quota del muretto d'attico. Verranno inoltre realizzati due box esterni (in aggetto rispetto alla muratura perimetrale) rivestiti come il corpo principale, riservati al servizio take away (drive).

In corrispondenza dei due box esterni, il rivestimento della prima pensilina decorativa subirà una variazione di colore e verrà realizzata di colore bianco (RAL 9010). Allo stesso modo in corrispondenza degli accessi al ristorante riservato al pubblico, il rivestimento della pensilina perimetrale verrà realizzato di colore bianco (RAL 9010).

I rivestimenti in lamiera tipo Reynobond o Trespas, verranno colorati con particolari vernici che garantiscono ottima resistenza agli agenti atmosferici, inalterabilità del colore alla luce solare e stabilità agli sbalzi di temperatura.

## MOTIVAZIONE DELL'INTERVENTO

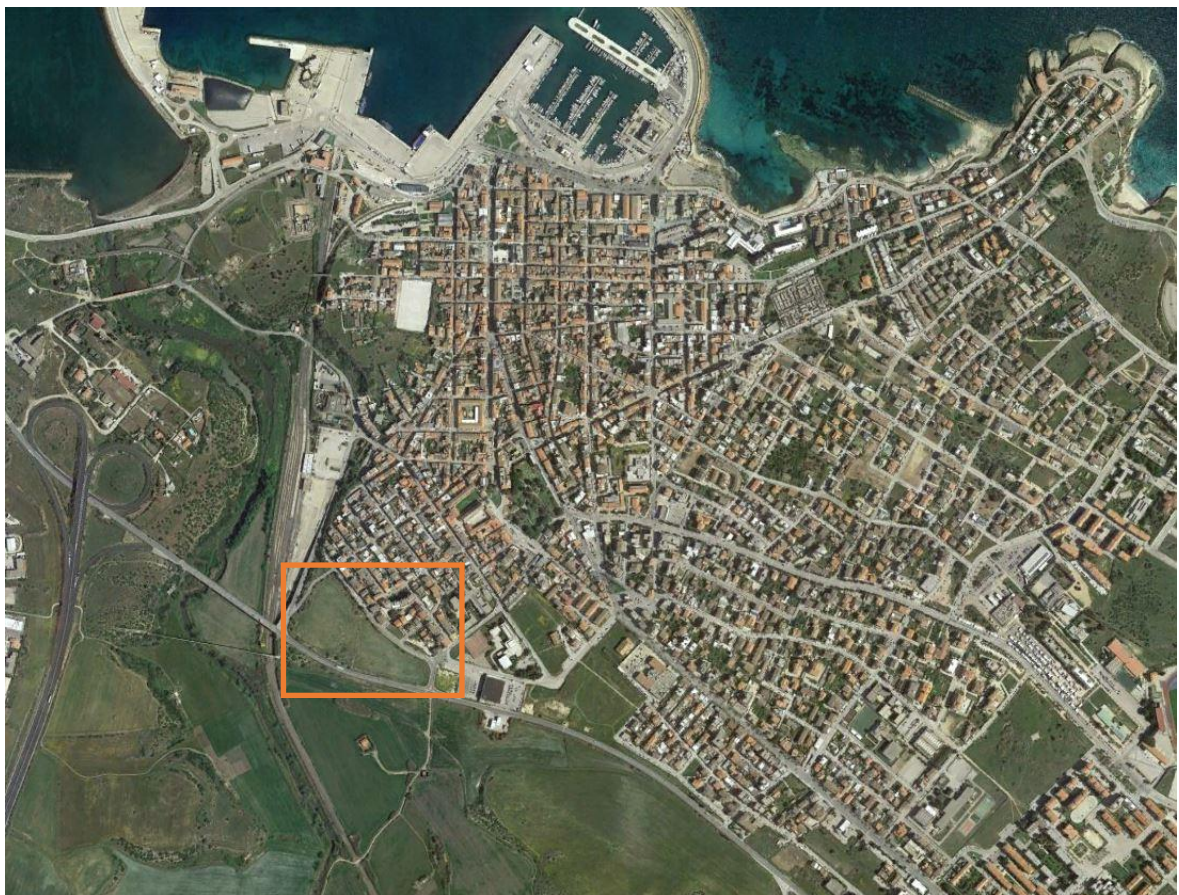
L'intervento proposto risponde alla necessità di completare una parte perimetrale della città di Porto Torres, che oggi risulta incompleta e priva di identità.

Attualmente c'è stato un tentativo dalla medesima proprietà di completare l'urbano in C10, con il nuovo intervento si vuole dare continuità a tale iniziativa.



## INQUADRAMENTO DELL'AREA, RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO ATTUALE E FOTOSIMULAZIONE DELL'INTERVENTO PROGETTATO

Gli elaborati di progetto allegati alla presente pratica contengono le opere in progetto con le relative dimensioni, oltre all'inserimento urbanistico su base aerofotogrammetrica. Di seguito alcune immagini per identificare l'area di progetto, una foto simulazione zenitale con riportati gli interventi (completamento asse viario, parcheggi e stabile che ospiterà il Mc Donald) e una renderizzazione da una delle arterie di arrivo (via Guarino)



*IMMAGINE 5*  
*Ortofoto dell'area di intervento*





*IMMAGINE 6*  
*Vista dell'area di intervento*



*IMMAGINE 7*  
*Vista dell'area con simulazione*





*IMMAGINE 8*  
*Vista dell'area da via Verdi*



*IMMAGINE 9*  
*Vista dell'area da via Guarino*



IMMAGINE 10  
Vista dell'area dall'alto



IMMAGINE 11  
Vista in prossimità dell'ingresso con via dell'Industria





IMMAGINE 12  
Vista dell'area dall'alto



IMMAGINE 13  
Vista dell'area dall'alto

## ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

### PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

Il presente progetto si pone in continuità con i caratteri propri delle tipologie architettoniche ed insediative appartenenti al contesto. Le opere progettate, rappresentate nei vari grafici allegati alla pratica, non determinano modificazioni significative ed in alcun modo peggiorative dello skyline naturale o antropico, ne tanto meno dell'assetto percettivo scenico o panoramico.

Si riportano le rappresentazioni fotografiche di alcuni edifici limitrofi che presentano forme analoghe, o comunque con caratteristiche estetiche peggiori rispetto a ciò che viene proposto.



*IMMAGINE 10*  
*Vista dello stabile della ELCOM*



IMMAGINE 11  
Vista dello stabile UNIEURO e FASHION STORE

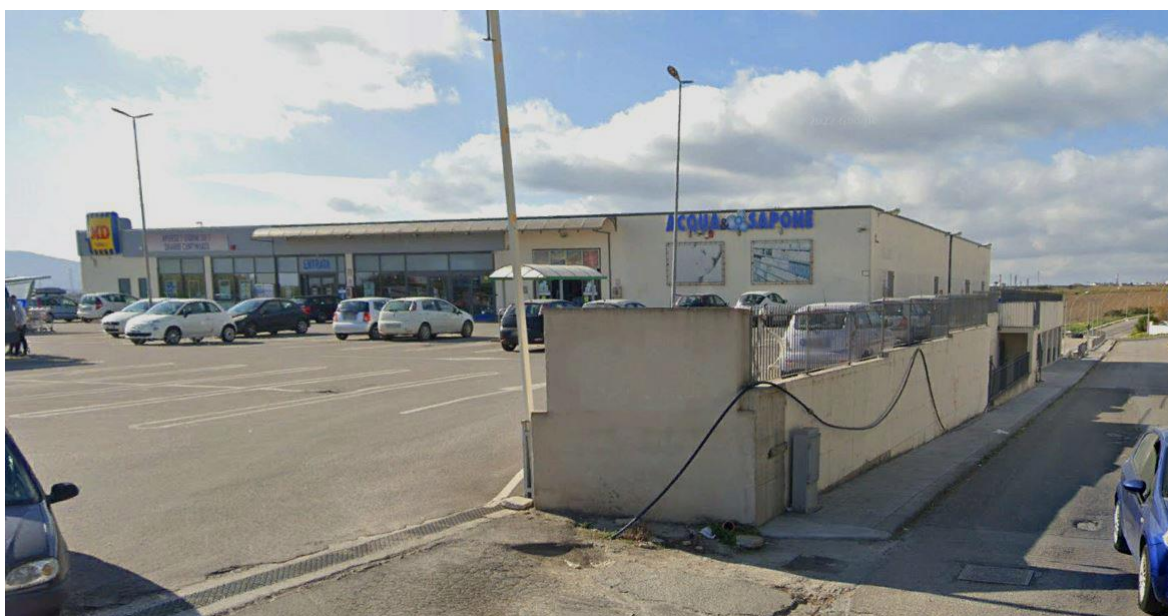


IMMAGINE 12  
Vista dello stabile MD e ACQUA E SAPONE

## OPERE DI MITIGAZIONE

Dal punto di vista paesaggistico, l'intervento proposto si pone in continuità con i caratteri già descritti che definiscono gli aspetti propri del contesto. In tal senso, confermando i caratteri assunti a valori del paesaggio (urbano), può essere inteso esso stesso quale opera di miglioramento della qualità paesaggistica puntuale dei luoghi, o quanto meno, pur nelle trasformazioni conseguenti, garantisce che non vi sia una diminuzione delle qualità sceniche e paesaggistiche. Per quanto appena detto, sulla base delle analisi precedentemente esposte, il progetto proposto non può rappresentare effetti negativi nella percezione degli scenari esistenti.