

## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di intervento del Piano di Lottizzazione in oggetto, inquadrata nel PUC vigente del Comune di Oristano in zona "C3-Nuova Espansione", è sita lungo la Via Tanaro nel prolungamento della Via Po'. E' contraddistinta al catasto al COMUNEDIORISTANO come descritto nella tabella sotto riportata.

N° ORDINE	PROPRIETARIO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI CATASTALI	SUPERFICI COMPARTO C 2.4
1	Fam. Obinu	n° 22	1.773	644,00	644,00
2	Fam. Serra	n° 22	1.774	1.278,00	1.278,00
3	Fam. Crobe	n° 22	1.772	1.261,00	1.261,00
4	Baragone Antonio	n° 22	1.771	1.261,00	1.261,00
5	Eredi Mastinu	n° 22	1.761	2.220,00	2.220,00
6	Eredi Mastinu	n° 22	2.245	487,00	487,00
7	Collu Ignazio	n° 22	2.244	2.993,00	2.993,00
<b>TOTALE COMPARTO</b>					<b>10.144,00</b>

Il presente studio urbanistico interessa l'area individuata nel comparto C 3 del Comune di Oristano.

Il comparto è così delimitato:

Ovest: Centro abitato B3;

Sud: zona agricola C3;

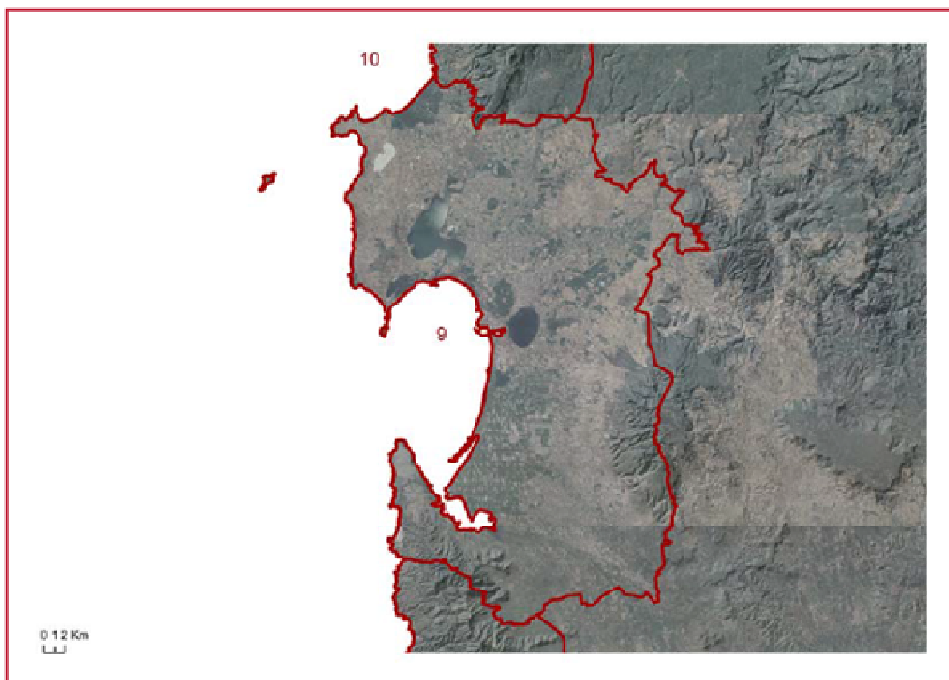
Est: zona agricola C3;

Nord: centro abitato zona C3 .

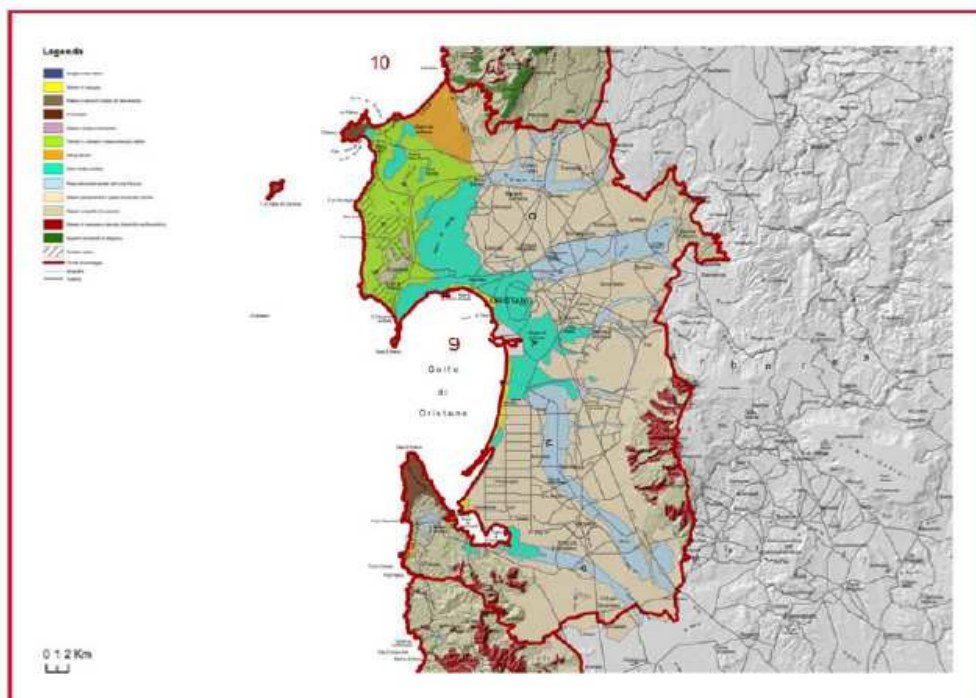
Il comparto in oggetto è individuato all'interno della Zona C, dove gli interventi finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all'approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l'Edilizia Economica Popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati, come nella fattispecie, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Nella fattispecie il presente elaborato progettuale intende sviluppare un Piano di Lottizzazione della sottozona C 3 priva attualmente di piano attuativo.

Il comparto C 3 è interamente individuato al Catasto terreni al Foglio 22 del Comune di Oristano:

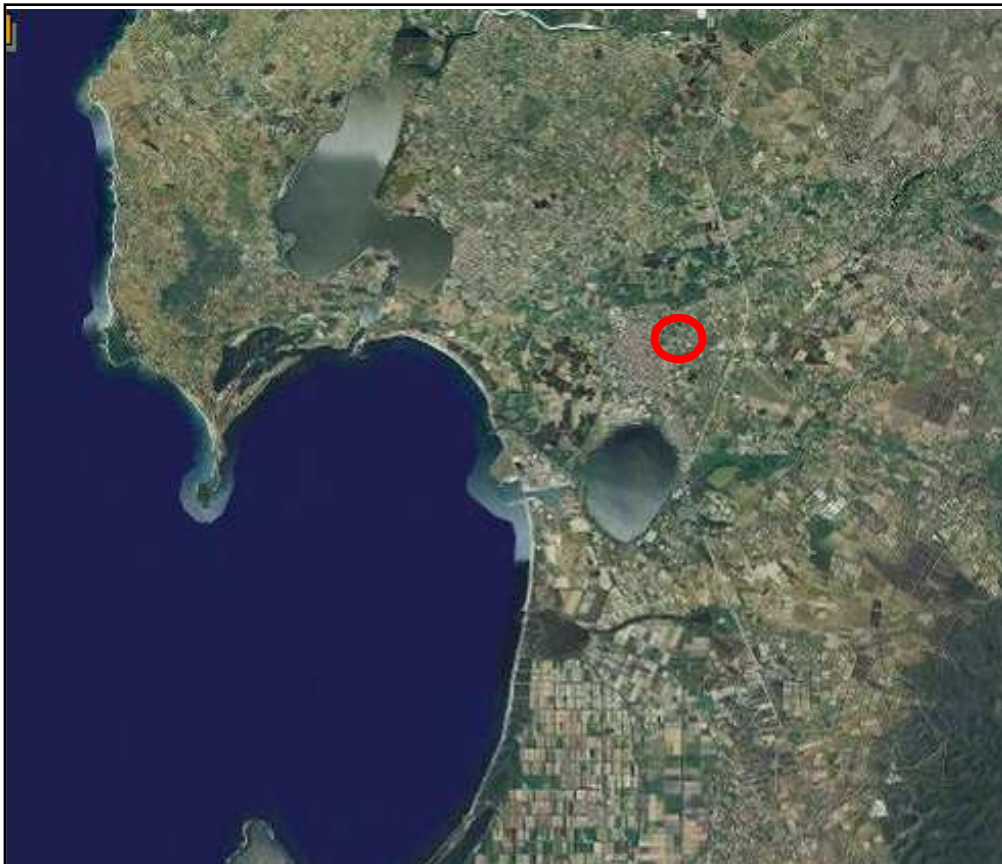


SchedaAmbiton.9“GolfodiOristano”





*Localizzazione sito rispetto allaviabilità.*



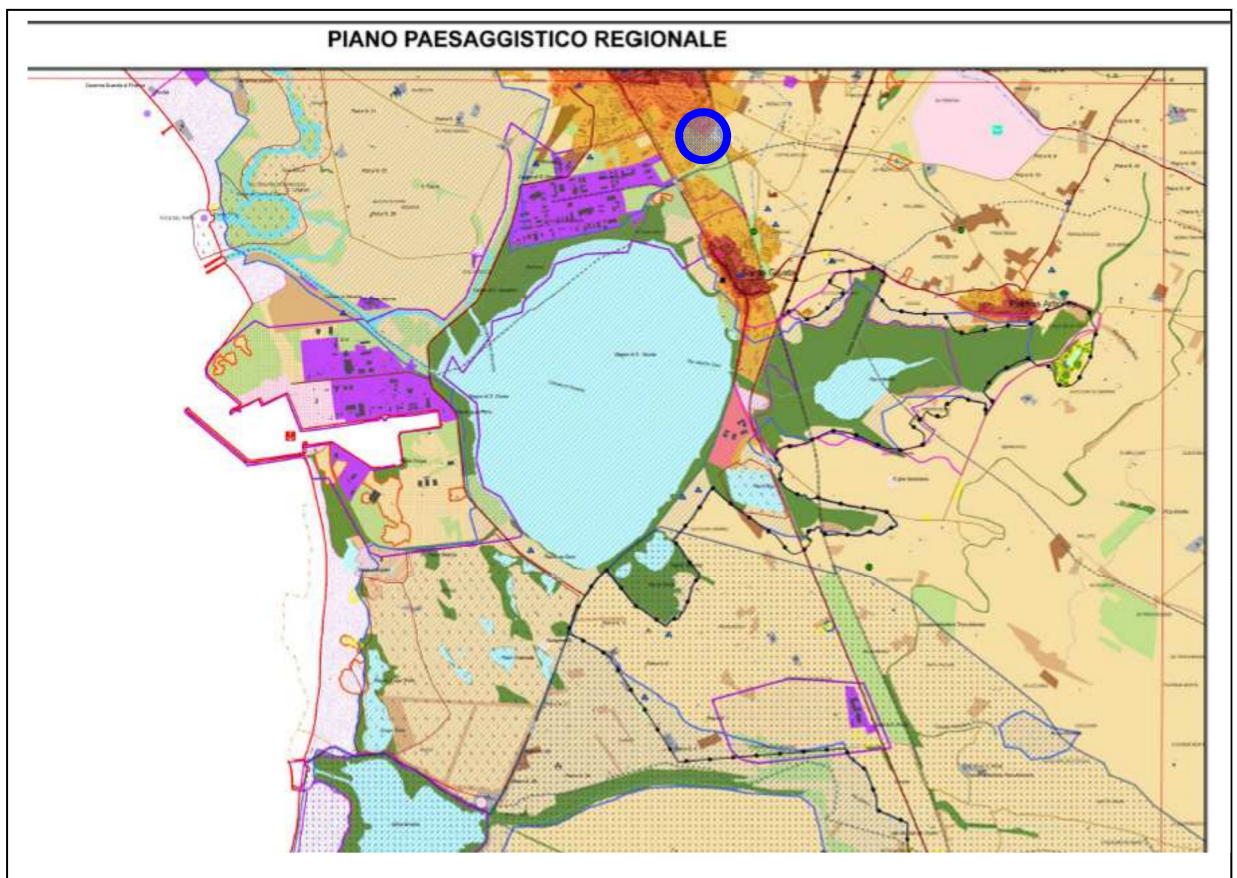
*Localizzazione del sito rispetto al territorio.*



## 2. NATURA DEL VINCOLO

Dal punto di vista paesaggistico il *Piano di Lottizzazione* ricade nel Comune di Oristano, in area periferica ed adiacente al tessuto già urbanizzato, all'interno dell'ambito di paesaggio, definito e identificato dall'art.14 delle Norme di Attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), denominato *Ambito Costiero n.9 "Golfo di Oristano"*. Tale ambito di paesaggio è sottoposto a tutela paesaggistica in quanto ricadente in fascia costiera così come definita nell'art.19 delle stesse NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ; essa è perimetrata nella cartografia di cui all'art. 5 allegata al PPR.

La Fascia Costiera rientra nella categoria dei beni paesaggistici di insieme e relativamente al contesto in esame è delimitata nella tavola 528II relativa all'Ambito n. 9 "Golfo di Oristano" (di seguito riportata).



*Piano Paesaggistico Regionale: AMBITO n.9 Foglio 528II*

L'area in oggetto risulta ricompresa all'interno dell'Ambito costiero.

Il Piano di Lottizzazione, pur ricadendo all'interno della fascia costiera, così come riconosciuto nella nota n.61498/XIV.12.2. in data 29.10.2012 (indicata in premessa), anche nella considerazione che nell'intorno non esistono dei beni identitari riconosciuti e sottoposti a tutela ricade *“in zona antropizzata e urbanizzata, priva di peculiarità paesaggistiche, non interferisce con elementi di pregio ed in generale non creano nocimento ai beni tutelati”*.

L'esame del progetto rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente, già conforme al Piano Paesaggistico Regionale, non ha altresì evidenziato alcuna interferenza o nocimento ai beni tutelati.

La presente relazione tende a valutare gli effetti della realizzazione di quanto in progetto con riferimento agli elementi costitutivi e ambientali del contesto territoriale sottoposto a tutela.

### **3. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO**

#### **ANALISI DEL CONTESTO**

L'area di intervento ricade nell'estrema periferia sud-est dell'abitato di Oristano, al confine con le ultime aree urbanizzate sulla strada di Via Po' .

Trattandosi di un'area di periferia il contesto edificatorio circostante risulta abbastanza eterogeneo. Esso è caratterizzato in parte da aree urbanizzate (lato est), in parte a verde spontaneo con qualche costruzione isolata (lato est), ed in parte, nella zona a nord, da aree inedificate in quanto lambite dalla linea ferroviaria Cagliari -Sassari, che in quel tratto conduce verso la vicina stazione FS di Oristano.

Il sito di intervento si trova in linea d'aria a non più di 1,5 Km dalla S.S. 131 e la viabilità principale di scorrimento più prossima è rappresentata dalla Via Po', interessata da bassi flussi di traffico in ingresso ed in uscita.

La viabilità del quartiere è disimpegnata da una serie articolata di traverse ortogonali fra loro che immettono il traffico sulla Via Po'.

#### **IMPIANTI E ARREDO URBANO ESISTENTE**

Il quartiere risulta carente di spazi pubblici, di verde attrezzato e di volumi destinati a servizi connessi alle residenze che contribuirebbero a conferire al contesto un carattere più accogliente e vivibile rispetto alle sole abitazioni di residenza esistenti.

Gli spazi verdi risultano abbandonati, privi di camminamenti, vegetazione, alberature o illuminazioni capaci di assicurare la necessaria ombreggiatura o la sicurezza notturna. La mancanza di pubblici esercizi, negozi, studi professionali e simili, risulta inoltre causa di mancanza di occasioni di incontro fra gli abitanti e per tale motivo il quartiere dà l'impressione di essere quasi disabitato; raramente si incontra qualcuno che non sia intento semplicemente a rientrare o uscire a casa per spostarsi dal quartiere a compiere qualche servizio altrove.

#### **STRUTTURE E FABBRICATI ESISTENTI**

Le aree urbanizzate confinanti con l'area in esame sono caratterizzate da costruzioni generalmente destinate alla residenza, con edifici unifamiliari, risalenti in gran parte agli anni 1970-80.

Nel contesto edificato circostante l'area di intervento non risultano esistere edifici di pregio o soggetti a tutela. I materiali prevalentemente utilizzati sono i laterizi o e blocchi di cemento.

Le costruzioni residenziali esistenti risultano per la gran parte dei casi ad uno o due livelli. Solo alcuni fabbricati, su Via Po' e sulla Via Tevere , risultano a tre o quattro livelli;

Nel contesto si possono riconoscere due diverse tipologie prevalenti di fabbricati:

Quelli di costruzione più remota, caratterizzati da volumi elementari, con un unico corpo di fabbrica, dalle forme semplici e compatte. Tali edifici risultano a filo strada con accesso diretto dalla pubblica via, copertura a falde con struttura in legno e superiore manto di tegole laterizie (tipo coppo) o lastre di eternit.

Gli edifici di costruzione più recenti, risultano invece caratterizzati da forme e volumi più complessi, estremamente eterogenei, con edificazione in arretramento rispetto al filo strada e ingresso attraverso giardino posto sul fronte strada. I volumi sono di dimensioni decisamente maggiori dei fabbricati più datati, in alcuni casi con balconi alle facciate, coperture più complesse, finiture alle pareti eterogenee, tali da non consentire una facile collocazione tipologica.

Tuttavia, in molti casi, i fabbricati più vecchi risultano essere stati in qualche modo interessati da interventi di trasformazione ed ampliamento, tali da comportare lo stravolgimento dei semplici caratteri comuni originari.

Tale fatto spiega il motivo per quale il contesto edificato risulti nel complesso disarmonico senza una valenza di tipo storico riconoscibile e valorizzata.

Le finiture caratterizzanti le costruzioni risultano altresì le più varie e eterogenee; alcuni edifici si presentano con pareti solamente intonacate senza tinteggiatura, altre con tinteggiature dei colori più variegati, in molti casi si nota la quasi totale mancanza di manutenzione e solo in pochissimi casi sono presenti corpi di fabbrica ultimati e conservati in buone condizioni.

Le pareti che prospettano sulla pubblica via sono per lo più intonacate con finitura liscia o semplicemente frattazzate. Alcune invece risultano addirittura del tutto prive di intonaco alle pareti.

Le colorazioni delle facciate sono le più varie, passando da tonalità di grigio, verde, rosa, giallo paglierino fino all'arancio, giallo ocra o azzurro.

Anche gli infissi risultano eterogenei sia nelle dimensioni, che nei materiali o nei sistemi di oscuramento. Risultano impiegati infatti serramenti per lo più in legno color noce/rovere, in alluminio e in pvc, con colorazioni variabili dal grigio al bianco odorato.

#### **4.L'INTERVENTO**

##### **DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO**

L'intervento in progetto, già riconosciuto coerente al Piano Urbanistico Comunale di Oristano (adeguato al PPR), conformemente a quanto previsto dall'art.13 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR-L.R.25.11.2004n.8), costituendo di fatto azione di trasformazione del territorio, è stato elaborato perseguendo principalmente i seguenti obiettivi:

svolgere la funzione di creazione di nuovi valori paesaggistici finiti, coerenti ed integrati, che valgano altresì, un recupero e una riqualificazione del contiguo contesto urbanistico, compromesso e degradato, per via dell'assenza totale di servizi e decoro; realizzare una zona residenziale caratterizzata da tipologie architettoniche non difformi dall'esistente in termini dimensionali, conformi a queste per tecniche costruttive e materiali, ma finite omogeneamente al fine di dare la percezione di ordine e decoro.

Secondo quanto definito in appendice alla Relazione di piano del Piano Urbanistico Comunale per la zona C3 si prevede il rispetto della seguente dotazione minima globale di aree per spazi pubblici (Comune di II classe):

DATI GENERALI PIANO DI LOTTIZZAZIONE				
Scomp	superficie totale del comparto		mq	<b>10.144,00</b>
It	indice territoriale		mc/mq	1,00
Ved	volume totale edificabile	(Scomp x It)	mc	10.144,00
Ved.res	volume residenziale edificabile	(Ved x 0,70)	mc	7.100,80
Ved.att.conn.	volume per attività connesse edificabile	(Ved x 0,20)	mc	2.028,80
Ved.o.pubbl.	volume per opere pubbliche edificabile	(Ved x 0,10)	mc	1.014,40
Na.ins.	numero abitanti insediabili	(Ved / 100)	n°	101,00
S1	superficie per istruzione	(Na.ins x 4,50)	mq	0,00 → mq 456,20
S2	superficie per interesse comune	(Na.ins x 2,00)	mq	1.825,92 → mq 202,30
S3	superficie per verde attrezzato	(Na.ins x 9,00)	mq	0,00 → mq 912,90
S4	superficie per parcheggi	(Na.ins x 2,50)	mq	0,00 → mq 253,60
Sserv.	superficie totale in cessione per servizi	(S1 + S2 + S3 + S4)	mq	1.825,00
Sviabilità	superficie totale in cessione per viabilità		mq	2.337,91
Sceduta	superficie totale ceduta	(Sserv + Sviabilità)	mq	4.164,00
Slotti	superficie complessiva lotti ricavati		mq	6.048,00
Scomp.	superficie totale del comparto	(Slotti + Sceduta)	mq	10.212,00
Percentuale superficie in cessione			%	0,41
Indice fondiario ricavato			1,17 + 0,34	mc/mq 1,51

Zona C 3 Area S1 (S1 14 =superficie per istruzione)	Superficie minima	mq	456,20
Zona C 3 Area S2 (S2 30 = superficie per interesse comune)	Superficie minima	mq	202,30
Zona C 3 Area S3 (S3 27 = superficie per spazi pubblici)	Superficie minima	mq	912,90
Zona C 3 Area S4 (S4 36 = superficie per parcheggi)	Superficie minima	mq	253,60
Totale dotazione di superficie minima per spazi pubblici	Superficie minima	mq	1.825,00

Definizione dei lotti edificabili e analisi planivolumetrica del piano di lottizzazione proposto

Il piano di lottizzazione proposto prevede l'individuazione dei seguenti lotti edificabili:

LOTTO	PROPRIETA'	SUPERFICI	VOLUME RESIDENZA	VOLUME CONNESSE	VOLUME TOTALE	TIPOLOGIE EDILIZIE
LOTTO 1	OBINU	379,64	446,00	127,00	573,00	a) isolata, b) binata
LOTTO 2	SERRA	753,38	885,00	253,00	1.138,00	c) schiera
LOTTO 3	CROBE	743,36	873,00	249,00	1.122,00	c) schiera
LOTTO 4	Baragone	743,36	873,00	249,00	1.122,00	c) schiera
LOTTO 5	MASTNU	1.308,69	1.536,00	439,00	1.975,00	a) isolata, b) binata
LOTTO 6	MASTNU	287,09	337,00	96,00	433,00	b) binata
LOTTO 7	Collu	1.764,37	2.071,00	595,00	2.666,00	a) isolata, b) binata
		5.979,89	7.021,00	2.008,00	9.029,00	

In riferimento agli elaborati planimetrici allegati alla presente, si potrà evincere quanto segue :

lotto n° 1 del Sig. Obinu è stata assegnata la superficie di mq 659.35 perché dovrà acquistare mq 279.71 dal sig. Collu ;  
lotto n° 2 del Sig. Serra è stata assegnata la superficie di mq 850.64 perché dovrà acquistare mq 97.26 dal sig. Collu ;  
lotto n° 3 del Sig. Crobe è stata assegnata la superficie di mq 849.23 perché dovrà acquistare mq 105.87 dal sig. Collu ;  
lotto n° 7 del Sig. Collu è stata assegnata la superficie di mq 1281.53 perché dovrà cedere le superfici sopra descritte ;

### **ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO**

L'area oggetto dell'intervento, pur ricadendo all'interno dell'ambito costiero, non risulta caratterizzata da valori paesaggistici di rilievo. La sensazione dominante nello stato di fatto è infatti il degrado e l'estrema eterogeneità dell'edificato esistente che caratterizza l'intera area.

### **IMPATTO SUL PAESAGGIO IN SEGUITO ALLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE**

L'intervento proposto non comporterà alcuna demolizione di fabbricati esistenti. Grazie ai servizi connessi alla residenza previsti in progetto, al verde individuato lungo la viabilità interna alla lottizzazione, alla gradevole sensazione derivante dall'aspetto finito, armonico ed omogeneo delle costruzioni in progetto, ed alla razionalizzazione dell'assetto viario interno avrà certamente utili ricadute anche nei confronti del quartiere immediatamente limitrofo esistente. Tali caratteristiche peculiari infatti, integreranno le carenze del contesto e rappresenteranno per quest'ultimo un sicuro riferimento di aggregazione e ritrovo per gli abitanti.

### **ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE NECESSARI**

L'intervento in progetto non rappresenterà alcuno stravolgimento dell'attuale assetto urbanistico della zona a meno della sottrazione del suolo naturale; per tale motivo non si ritengono necessari interventi di compensazione.

L'intervento nel suo insieme rappresenterà illogico completamento del contesto con la dotazione dei servizi ed elementi di arredo urbano necessari. Qualificanti risulteranno la perfetta finitura delle strade con segnaletica, dei marciapiedi (privi di barriere architettoniche), della pubblica illuminazione, della piantumatura di alberi d'alto fusto lungo la Via Tanaro.

### **APPARTENENZA A SISTEMI NATURALISTICI COME RISERVE, PARCHI NATURALI O BOSCHI**

L'area non ricade in zone facenti parte di perimetri forestali delineati o parchi del Piano Paesaggistico in vigore.

### **SISTEMI INSEDIATIVI STORICI, PRESENZA DI CENTRI STORICI, EDIFICI STORICI DIFFUSI**

L'area in esame non ricade in insediamenti o centri storici, né risultano presenti nelle immediate vicinanze edifici storici di particolare importanza o soggetti a tutela.

### **PAESAGGI AGRARI, ASSETTI CULTURALI TIPICI, SISTEMI TIPOLOGICI RURALI QUALI CASCINE**

Non si rilevano particolari paesaggi agrari di particolare importanza.

### **TESSITURE TERRITORIALI STORICHE, CENTURAZIONI, VIABILITA' STORICA**

Poiché trattasi di quartieri limitrofi sorti nell'espansione dell'abitato successiva al secondo dopoguerra, non si riconoscono nel contesto tessiture territoriali storiche o cinte murarie.

### **APPARTENENZA A SISTEMI TIPOLOGICI DI FORTE CARATTERIZZAZIONE LOCALE E SOVRA LOCALE**

Nel contesto di riferimento non si rilevano particolari tipologie edilizie tipiche caratterizzanti.

### **APPARTENENZA A PERCORSI PANORAMICI O AMBITI DI PERCEZIONE DA PUNTI O PERCORSI PANORAMICI**

L'area in esame non fa parte di nessun percorso panoramico né a particolari ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici.

### **APPARTENENZA AD AMBITI A FORTE VALENZA SIMBOLICA**

Non si rileva alcuna particolare appartenenza ad ambiti di forte valenza simbolica.



**5. RENDERINGTRIDIMENSIONALE**  
***IMMAGINIGENERALITRIDIMENSIONALI INTERVENTOINPROGETTO***

*VISTA PRIMA DELL'INTERVENTO*



*VISTA DOPO L'INTERVENTO*





## **6. CONCLUSIONI**

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti la realizzazione dell'intervento in progetto, avrà sicuramente benefiche ricadute anche relativamente al contesto esistente.

Coerentemente con gli indirizzi richiamati dalla Scheda d'Ambito n.9 "Golfo di Oristano" del PPR, l'espansione urbana in progetto avverrà nel pieno rispetto delle esigenze legate al mantenimento della funzionalità ambientale ed alla restituzione di un livello alto di qualità del paesaggio urbano.

Le dotazioni di servizi, il carattere di finitura degli immobili, della viabilità, dei marciapiedi, l'individuazione di spazi verdi dotati di alberature con aree di sosta per i pedoni saranno punti di forza caratterizzanti per il quartiere in progetto e per quelli esistenti limitrofi.

IL TECNICO ARCH. ARON MURGIA